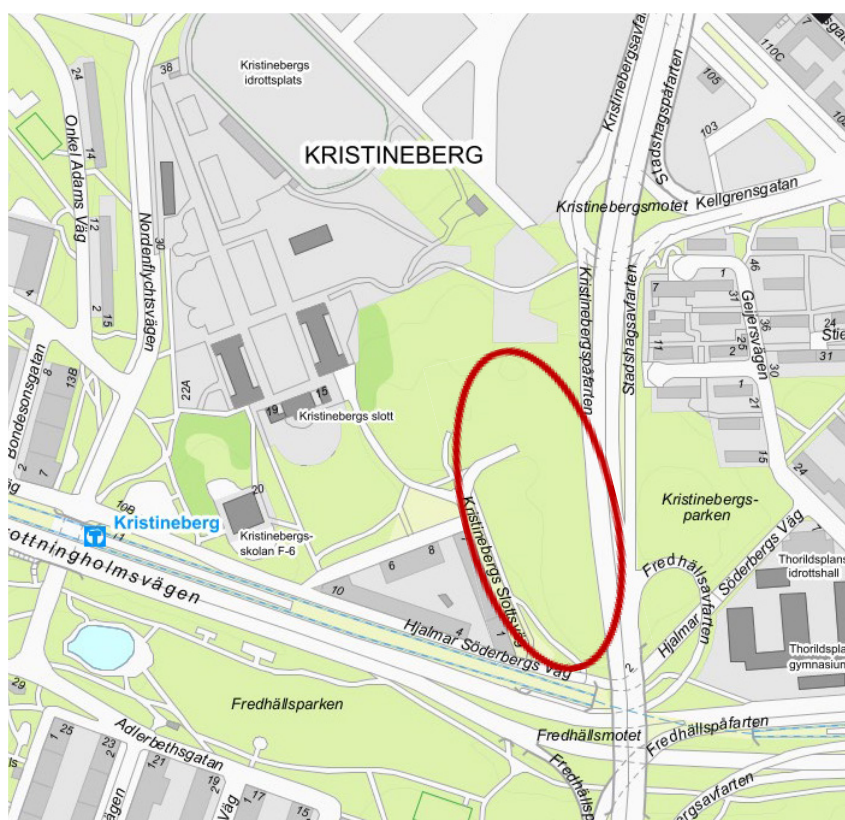


Planbeskrivning Detaljplan för Kristineberg 1:10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg, S-Dp 2020-17219



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ny kontorsbebyggelse med lokaler i entréplan i ett kollektivtrafikhärläge i Kristineberg.

Byggnaden placeras med långsidan mot Essingeleden för att skapa ett bullerskydd för Kristinebergs slottspark och befintlig bostadsbebyggelse. Fotavtrycket är noga avvägt för att säkerställa att de särskilt skyddsvärda ekarna bevaras. Det föreslagna kontorshuset omfattas av cirka 30 000 ljus BTA och varierar mellan tre och åtta våningar.

Långa gatan (arbetsnamn) i Kristineberg föreslås bli en huvudgata i området med genomfartstrafik. Den blir en ny länk som binder samman Hjalmar Söderbergs väg i söder och Lindhagensgatan i norr. Inom Kristinebergs slottspark är fokus att återställa och omvandla trafikytor till parkmark, bevara och utveckla befintliga naturvärden samt tillföra nya målpunkter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ny kontorsbebyggelse med lokaler i entréplan i ett kollektivtrafikhärläge, i linje med programmet för Nordvästra Kungsholmen. Syftet är vidare att säkerställa att de särskilt skyddsvärda ekarna bevaras.

Volymhanteringen har i uppgift att bryta ned kontorshuset i mindre enheter för att skapa en välbehövd variation och småskalighet för att hantera mötet med omgivningen. Skalan ska relatera till kommande bebyggelse i s.k. Hornsbergskvarteren i norr, bostadsbebyggelsen i sydväst samt parken. Bebyggelsen behöver gestaltas med omsorg.

Detaljplanen innebär även en ändring av användningen av befintlig mark från Trafikområde till Naturmark respektive Parkmark och ger planstöd för den södra delen av Kristinebergs Slottsväg.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL eller MB. En miljöbedömning utförs integrerat med planprocessen.

Tidplan

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Samråd | 23 januari – 4 mars 2024 |
| Granskning | april 2025 |
| Godkännande i SBN | oktober 2025 |
| Antagande i KF | december 2025 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 3 |
| Inledning | 6 |
| Handlingar | 6 |
| Planens syfte och huvuddrag | 7 |
| Plandata | 7 |
| Tidigare ställningstaganden | 8 |
| Förutsättningar | 9 |
| Natur | 9 |
| Geotekniska förhållanden..... | 15 |
| Hydrologiska förhållanden..... | 16 |
| Dagvatten | 16 |
| Grundvatten..... | 16 |
| Befintlig bebyggelse | 17 |
| Landskapsbild/stadsbild | 17 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö..... | 17 |
| Offentlig service..... | 18 |
| Kommersiell service | 18 |
| Gator och trafik | 18 |
| Störningar och risker | 19 |
| Planförslag | 21 |
| Arkitektonisk idé | 22 |
| Ny bebyggelse..... | 23 |
| Park- och naturområden..... | 29 |
| Gator och trafik | 32 |
| Socialt värdeskapande analys (SVA)..... | 37 |
| Planbestämmelser i plankartan | 39 |
| Teknisk försörjning | 41 |
| Konsekvenser | 42 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 42 |
| Naturmiljö och skyddsvärda ekar | 42 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten..... | 45 |
| Dagvatten | 45 |
| Landskapsbild/ stadsbild | 48 |
| Störningar och risker | 51 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 57 |
| Barnkonsekvenser | 59 |
| Tidplan | 59 |
| Genomförande | 59 |
| Organisatoriska frågor | 59 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 60 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Fastighetsrättsliga frågor | 60 |
| Ekonomiska frågor..... | 63 |
| Tekniska frågor..... | 64 |
| Genomförandetid..... | 64 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och Miljökonsekvensbeskrivning (Structor 2023).

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning Kristineberg 1:10* (Efterklang, 2023-09-26)
- *Dagvattenutredning* (Incoord, 2023-01-12, rev. 2023-10-13)
- *Dagvattenutredning för allmän plats* (Ramböll 2023-12-20)
- *Inventering av fladdermöss* (Calluna, 2022-11-29)
- *Inventering av vedlevande skalbaggar i ekar i Kristineberg (Stockholm)* (Stanislav Snäll, 2022)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (White, 2023-11-29)
- *Luftkvalitetsutredning* (SLB Analys 2022-12-22)
- *Naturvärdesinventering i Kristineberg 1:10* (Ekologigruppen, 2022-12-13)
- *PM Fågelinventering* (Calluna, 2022-11-14)
- *PM Markmiljö del av Kristineberg 1:10 och 1:4, Stockholm, miljöutredning* (NCC, 2023-05-25)
- *PM Mobilitetsutredning* (A & C Konsulter AB, 2023-10-13)
- *PM Skuggning av ekar* (Stanislav Snäll 2023-03-24)
- *Presentation av trädskydd* (White 2024 - 01-12)
- *Projekterings-PM/Geo- och Bergteknik* (NCC 2023-05-24)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget 2023-02-09)
- *Skyddsvärda ekar Kristinebergshöjden* (VIÖS AB, 2023-11-22, rev. 2023-02-10)
- *Spridningsanalys ädellöv* (Ekologigruppen, 2023-11-17)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (White arkitekter, 2023-11-22)
- *Programhandling allmän platsmark (Nivå Landskapsarkitektur 2023-12-06)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Alexandra Källén på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Karolina Ehrén (plankonsult), Matilda Lewis, samt representanter från exploateringsgruppen ingått. Planen har tagits fram i samarbete med NCC tillsammans med White arkitekter och Nivå Landskapsarkitektur.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ny kontorsbebyggelse med lokaler i entréplan i ett kollektivtrafikhärläge, i linje med programmet för Nordvästra Kungsholmen. Syftet är vidare att säkerställa att de särskilt skyddsvärda ekarna bevaras.

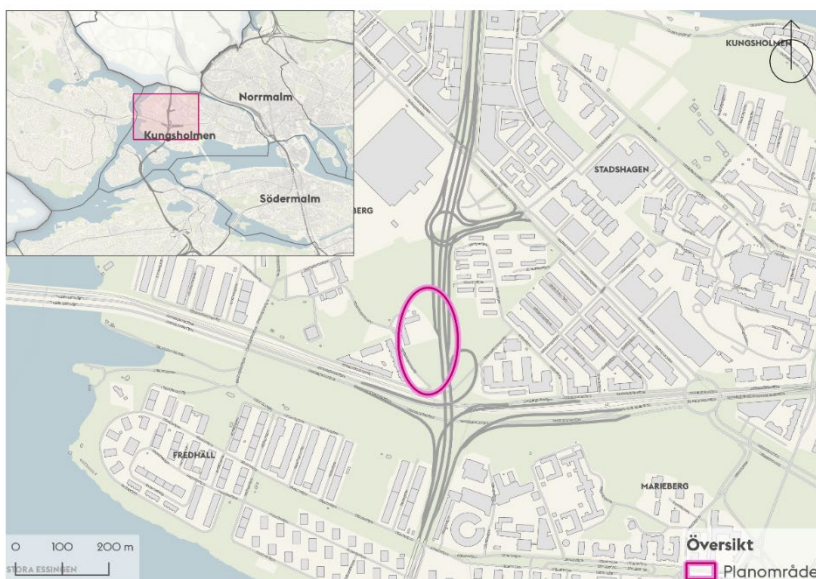
Volymhanteringen har i uppgift att bryta ned kontorshuset i mindre enheter för att skapa en välbehövd variation och småskalighet för att hantera mötet med omgivningen. Skalan ska relatera till kommande bebyggelse i s.k. Hornsbergskvarteren i norr, bostadsbebyggelsen i sydväst samt parken. Bebyggelsen behöver gestaltas med omsorg.

Detaljplanen innebär även en ändring av användningen av befintlig mark från Trafikområde till Naturmark respektive Parkmark och ger planstöd för den södra delen av Kristinebergs Slottsväg.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget på västra Kungsholmen, nordväst om skärningspunkten mellan Drottningholmsvägen och Essingeleden.



Planområdets läge i Kungsholmen, vid Essingeleden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är utpekad som stadsutvecklingsområde, med en blandad stadsbebyggelse omfattande bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. De gröna kvaliteterna ska utvecklas och funktioner som skolor, förskolor och utrymmen för idrott ska säkerställas.

Området ligger i anslutning till flera trafikstrategiska samband, vilka hänger samman med Stockholms cykelpendlingsstråk och pendlingsnät. Drottningholmsvägen är även utpekad som ett framtida urbant stråk. Flera viktiga mötesplatser utpekas i anslutning till aktuellt område, vilka bidrar till en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och bidrar till att människor möts.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Kristineberg som stenstadens krans. Stadsbyggnadskaraktären har ett medvetet förhållningssätt till naturlandskapet och ofta en sammanhållen gestaltning och färgsättning. I stenstadens krans finns höjdparter, vilka bland annat i Kristineberg blivit bebyggda. Vegetation är karaktäristiskt och finns nära bebyggelsen.

Utveckling ska ske med utgångspunkt i förhållandet mellan bebyggelse och naturlandskap. Den gröna karaktären ska tas tillvara på och utvecklas. Stockholms byggnadsordning pekar även på att komplettering med nya verksamhetslokaler kan utvecklas i strategiska lägen och vid centrala stråk.

Program

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen som grundar sig på planprogrammet, "Program för Nordvästra Kungsholmen" (dnr. 1999-08608). Ambitionen är att området ska bli en modern stadsdel med innerstadens starka attraktionskraft och stadsqualitéer. Innerstadsbebyggelsen på Kungsholmen utvidgas västerut till Ulvsundasjöns strand. Den nya stadsdelen planeras med stenstadens traditionella skala och täthet samt en blandad användning som bidrar till en levande stad.

Detaljplan

Inom området gäller två detaljplaner. Detaljplan Pl6111 som fastställdes år 1964 anger i huvudsak trafikområde och park för aktuellt område. Detaljplan Pl 92069 fastställdes år 1995 och anger hotell och gata för aktuellt område. Genomförandetiden har löpt ut för båda planerna.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Riksintressen

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är delvis kuperad. Mot Kristinebergs slottsväg har tidigare en byggnad stått. Huset byggdes för Polisen och Trafik Stockholm var den senaste hyresgästen. Byggnaden är nu riven. Planområdet innehåller också del av den tidigare på- och avfartsramp till Kristinebergs trafikplats till Essingeleden som idag inte brukas. Rampen togs ur användning när nya

Kristinebergs trafikplats byggdes. Mot Essingeleden löper idag ett grönområde. I norr angränsar de planerade kvarteren i den laga kraft vunna planen för Hornsbergskvarteren (dnr 2007-38473).



På en numera grusad yta stod tidigare Trafik Stockholms byggnad. Till höger i bild syns en av de särskilt skyddsvärda ekarna. Foto: Stockholms stad



Del av tidigare på- och avfartsramp till Kristinebergs trafikplats. Foto: Stockholms stad

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts för området (Ekologigruppen, 2022). Inom planområdet finns två objekt med

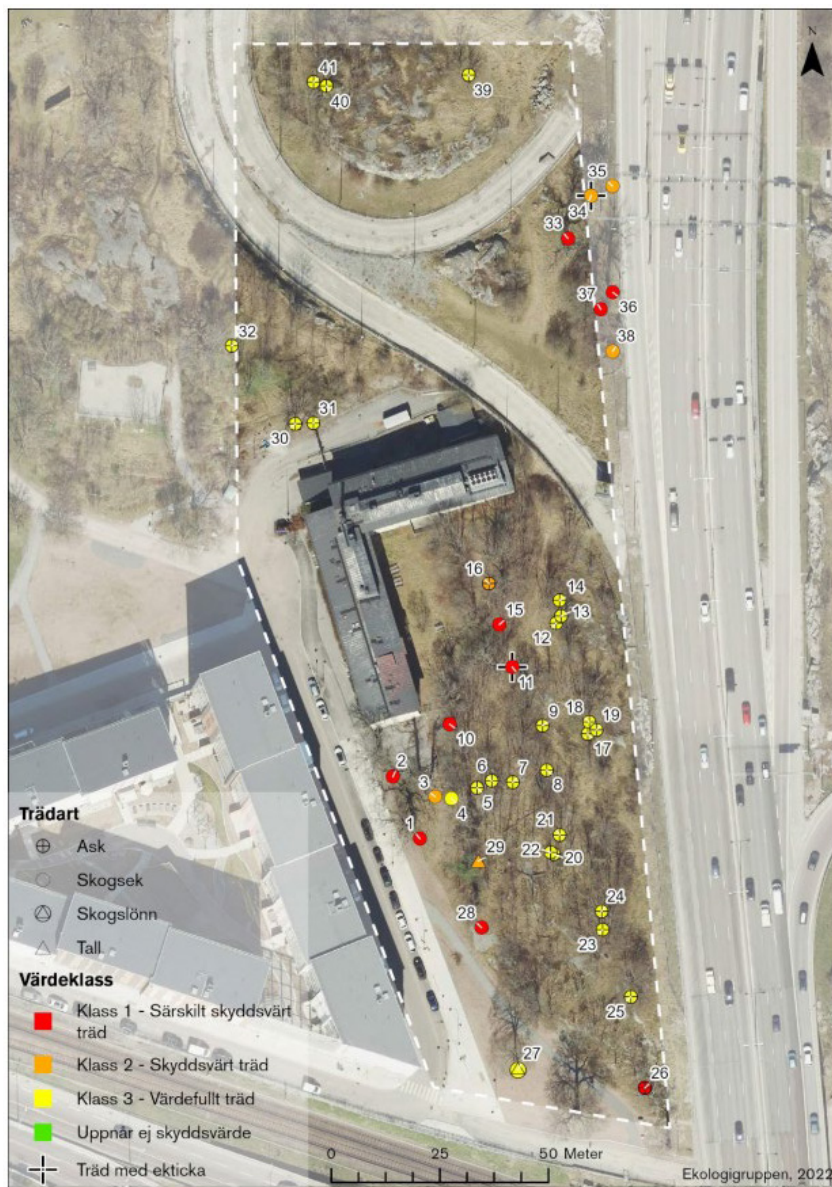
högsta naturvärde och ett objekt med påtagliga värden. Objektet av högsta naturvärde utgörs av naturtypen ädelskog med inslag av gamla och särskilt skyddsvärda ekar. Det förekommer också ett flertal skyddsvärda arter och rödlistade arter i båda dessa två delobjekt. Därför bedöms dessa objekt ha ett högt artvärde och högt biotopvärde. Objektet med påtagligt naturvärde utgörs av naturtypen silikatgräsmark som har inslag av blommande buskar samt solexponerade bryn rikt på ask. Objektet bedöms ha ett visst artvärde och påtagligt biotopvärde. Det betyder att det förekommer naturvårdsarter men att arter med högt indikatorvärde inte är vanligt förekommande. Biotopkvaliteter finns men de förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd så som kan förväntas i biotopen.



Naturvärdesklasser inom planområdet. Karta: Ekologigruppen.

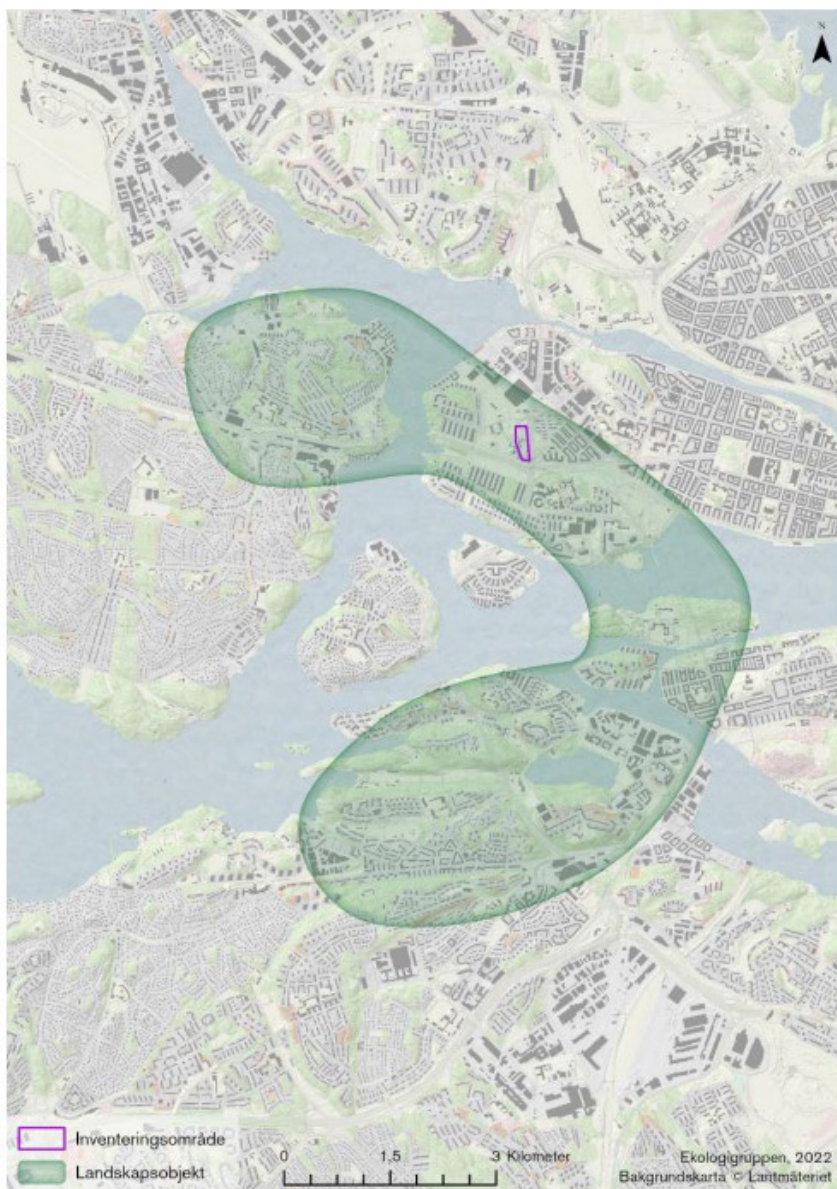
Inom planområdet har 33 naturvårdsarter identifierats. Naturvårdsarterna består av både fåglar, fladdermöss och insekter. 12 av dessa är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen. Förutom att arterna är fridlysta så är det också förbjudet att skada eller störa djuren så att deras populationer påverkas negativt.

21 av arterna är rödlistade. Majoriteten av dessa rödlistade arter (16 st) tillhör hotkategorin nära hotade arter (NT), två utgörs av sårbara arter (VU) och tre utgörs av starkt hotade arter (EN). Det stora antalet rödlistade skalbaggar som återfinns i planområdet, knutna till de gamla ekarna, visar tydligt att dessa ekar är mycket värdefulla för den biologiska mångfalden. Särskilt bredbandad ekbarkbock som är en starkt hotad art och som har ett eget åtgärdsprogram vilket bör uppmärksammas. Den bredbandade ekbarksboken är starkt bunden till gamla grova solexponerade ekar. Alla områden där arten förekommer bör värnas.



Karta som visar särskilt skyddsvärda-, skyddsvärda- och värdefulla träd. Det stora flertalet av de särskilt skyddsvärda träden utgörs av skogsek. Karta: Ekologigruppen.

Planområdet ingår också i ett landskapsobjekt. Landskapsobjekt avgränsas när flera värdeobjekt i en eller flera naturtyper tillsammans bildar ett sammanhängande landskap med större betydelse för biologisk mångfald.



Den lila markeringen visar planområdets avgränsning inom landskapsobjektet. Karta: Ekologigruppen

Den fladdermusinventering som gjorts (Calluna, 2022) observerade tre arter av fladdermöss. Ingen av de observerade arterna är rödlistade. Endast en fladdermusart förekom under både sommar och sensommar. Inget tyder på att någon yngelkoloni finns i området. Utifrån insamlade data görs bedömningen att utredningsområdet inte är påtagligt attraktivt för fladdermöss under reproduktionsperioden eller under migrationsperioden under sensommaren.

En fågelinventering (Calluna, 2022) har gjorts för planområdet. Av naturmiljön inom inventeringsområdet är det framförallt de gamla ekarna som höjer områdets värden för fåglar. Av de 20

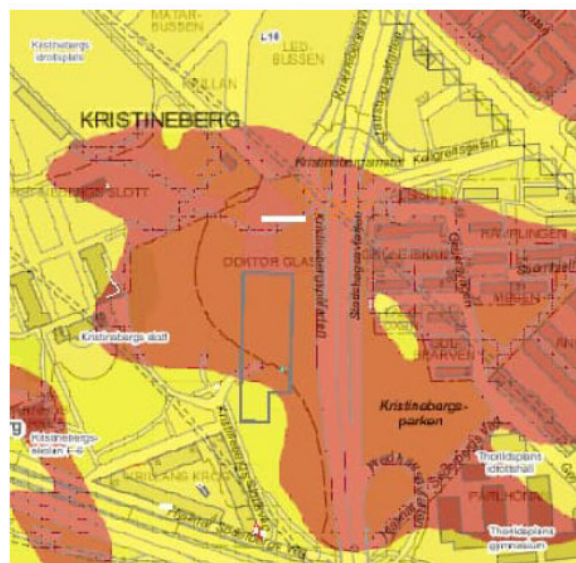
fåglar som bedömdes häcka var 7 prioriterade arter (björktrast, fiskmå, gråsparv, grönfik, skogsduva, stare och svartvitflugsnappare). Då ekarna ska bevaras är bedömningen att det inte är aktuellt med en artskyddsutredning för fåglarna. Fåglarna får inte störas under byggskedet.

Rekreation och friluftsliv

Området används idag av hundägare som går promenader längs med Essingeleden. Direkt väster om planområdet ligger Kristinebergs slottspark. Kombinationen av värdefull kultur- och naturmiljö i Kristinebergs slottspark samt verksamheten vid Kristinebergs idrottsplats ger området potential för rekreation. Bortsett från idrottsplatsen nyttjas planområdets rekreativsmöjligheter i nuläget relativt lite. I närheten finns det flertalet skolor med tillhörande lekmiljöer. Slottshöjden väster om planområdet är en fin utkikspåts i orörd hällmark som har stor potential att utvecklas.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



- LERFÖREKOMST
- Berg i dagen eller berg på ringa djup

Översiktlig byggnadsgeologisk karta över området med planerad bebyggelse i grått. Karta: Stockholms stad/NCC

Utförda karteringar, inmätningar och undersökningar (NCC 2023) visar att planområdet är belägen på en större höjdrygg med berg i dagen eller ytnära berg som breder ut sig mellan Kristinebergs slottsväg i väster och söder, Essingeleden i öster samt Kristinebergs IP i norr. Utförda markundersökningar (sonderingar) i sydvästra delen av området visar att djupet till bergöveryta varierar mellan 0,5 och 5 m under befintlig markyta.

Enligt byggnadsgeologiska kartan för området löper en sprickzon parallellt med Kristinebergs slottsväg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt riktlinjer bör sammanhållen bostadsbebyggelse placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde vilken enligt Länsstyrelsens och Stockholms stads rekommendationer för klimatanpassad bebyggelse ligger på +2,8 m i RH2000 inom Mälarregionen. Marken inom planområdet ligger som lägst på ca +13 meter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Ulvsundasjöns tillrinningsområde. Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag (2023-10-31) otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen uppnår idag (2023-10-31) ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk ytvattenstatus uppnås med senare målår 2027.

Dagvatten

Dagvattenutredningen för kvartersmarken (NCC 2023) visar att markanvändningen inom detaljplaneområdet består främst av grus men också av gräsytor och berg i dagen som till ytstorlek är ca 5600 kvm. Markförhållandena, berg och lera, gör att måttlig infiltration kan förväntas.

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom planområdet varierar mellan ca +10 m och +17 m (markytan ligger på mellan ca +13 och +23m) och grundvattennivåerna verkar samvariera mellan jord och berg. I norra delen av planområdet går en topografisk grundvattendelare. Grundvattnet rör sig sedan genom området mot sydsydost, trots att topografin lutar mot sydväst. Väl nere i lerdalen längs Drottningholmsvägen strömmar grundvattnet sedan vidare främst österut.

Med hänsyn till de grundvattennivåer/trycknivåer som observerats i området anses det i framtiden dagvattenutredning att den lägsta grundläggningsnivån bör anpassas efter platsspecifika förhållanden. Dessutom bör hänsyn tas till att grundvattenobservationerna gjordes utanför kvartersmark och

därför kan skilja sig mot nivåer som är aktuellt för projektets lägsta rekommenderade grundläggningsnivå.

Befintlig bebyggelse

Tidigare har ett kontorshus där Trafik Stockholm suttit funnits på platsen. Byggnaden uppfördes ursprungligen för polisen. Byggnaden är numera riven. Byggnaden hade ett skyddsrum som måste ersättas. Platsen där byggnaden låg har belagts med grus. I planområdets norra delar återfinns delar av tidigare på- och avfartsramper till Kristinebergs trafikplats i form av vägkroppar, murar, vallar och räcken.

Planområdet angränsar i sydväst till bostäderna i kvarteret Krillans krog och i norr till den planerade bebyggelsen inom Hornsbergskvarteren där direkt angränsande byggnad utgörs av den nya idrottshallen.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet har ett mycket centralt läge i Stockholm, men är beläget mot två stora trafikleder och upplevs relativt otruggt och inbjuder inte till stadsliv och rörelser.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I den närmaste omgivningen ligger Kristinebergs slott och slottspark. Slottet är en elegant, lite stram rokokobyggnad i sten på två våningar uppförd på 1700-talet. Klocktornet på taket har tillkommit i efterhand. I dag ingår Kristinebergs slott i stadens allmännyttiga hyreslägenhetsbestånd.



Huvudbyggnadens fasad mot söder och parken, med verandan från 1860-talets mitt. Foto omkring 1888, Fa 5627, SSM:s arkiv.

Kristinebergs slottspark (Kristinebergsparken), väster om huvudbyggnaden, är en kulturhistorisk anläggning med tydliga historiska objekt och en formell struktur med axlar och siktlinjer. Med anledning av den växande biltrafiken efter andra världskriget behövdes ytterligare förbindelser över Stockholms vatten. År 1958 antogs en ny trafikplan för Stockholm, två år senare fastställdes en generalplan för Essingeleden och samma år påbörjades anläggningsarbetet som då gjorde att Slottsparken minskade i yta. I dag används del av Kristinebergs slottspark söder om slottet, kallad ”Äppelparken”, av lekande skolbarn, hundägare och boende i Kristineberg.

Offentlig service

Skola och förskola

Väster om planområdet finns Kristinebergsskolan som är en grundskola med årskurs F-6 och ca 420 elever. Ett stort antal olika förskolor finns runt om i stadsdelen.

Sjukvård

Ca 500 meter öster om planområdet ligger Sankt Görans sjukhus, ett av Stockholms innerstads två akutsjukhus. Närmaste vårdcentral ligger ca 500 meter från planområdet.

Idrott och park

Kristinebergsslottspark ligger direkt väster om planområdet. Nordöst om planområdet, i Kristinebergsparken, finns en bollplan. Söder om planområdet, i Fredhällsparken, finns både basketplan samt tennisplan. Närmsta utegym finns i Rålambshovsparken.

Kommersiell service

Norr om planområdet vid Lindhagensgatan finns Lindhagenhuset med ett stort utbud av butiker och kommersiell service som mataffär, apotek och systembolaget. Längs Lindhagensgatan finns också flera restauranger och caféer. I anslutning till Kristinebergs tunnelbanestation finns även viss service så som matbutik och frisörsalong.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns Kristinebergs slottsväg. Öster om planområdet går Essingeleden som är riksintresse för transporter med cirka 100 000 fordon/dygn. Essingeleden är en del av E4/E20 och primär transportled för farligt gods. Parkering inom

planområdet sker på Kristinebergs slottsväg, där det finns kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

I närheten av planområdet finns det cykelbanor på Nordenflychtsvägen (dubbelriktad på västra sidan av gatan). På övriga gator är cyklister hänvisade till blandtrafik. På södra sidan om Drottningholmsvägen går ett Regionalt cykelstråk som kopplar ihop Västerort med centrala Stockholm

Kollektivtrafik

Planområdet får ett kollektivtrafikhärläge där tunnelbanestation Kristineberg ligger cirka 300 meter väster om planområdet och tunnelbanestationen Thorildsplan är belägen cirka 300 meter öster om planområdet. Båda tunnelbanestationerna passeras av tunnelbanans gröna linjer 17, 18 och 19.

Närmsta busshållplats Kristineberg är också belägen cirka 300 meter från planområdet som finns på Nordenflychtsvägen intill tunnelbanestation Kristineberg. Busshållplatsen trafikeras av busslinjerna nummer 61 och 65. En busshållplats finns även på Drottningholmsvägen, också med namn Kristineberg, men trafikeras endast av en nattbusslinje 198. Lindhagensgatan trafikeras av busslinjerna 74, 196, 197 och 405. Närmsta busshållplats på Lindhagensgatan från planområdet är busshållplats Strandbergsgatan, dock saknas infrastruktur i dagsläget för gen väg till hållplatsen.

Tillgänglighet

Planområdet är idag delvis otillgängligt då det är relativt kuperat. Naturområdena intill Essingeleden i öster ligger på en högre nivå än nuvarande lokalgata i väster.

Störningar och risker

Förorenad mark

Tidigare verksamheter, brandövningsplatser(utanför planområdet i parken) och av- och påfarter till Essingeleden skulle kunna ha kunnat orsaka föroreningar. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (NCC 2023) har utförts där det inte har påvisats några föroreningar som överskrider generella riktvärden för MKM. Markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn till föroreningar.

Luft

Planområdet är påverkat av luftföroreningar från Essingeleden och Drottningholmsvägen. E4/E20 Essingeleden trafikeras av

över 100 000 fordon per dygn och är en dominerade källa till luftföroreningar i området. Drottningholmsvägen (som ligger längre ifrån planområdet än Essingeleden) trafikeras av drygt 60 000 fordon per dygn.

Buller

Planområdet är främst påverkat av trafikbuller från Essingeleden.

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat till en, ur risksynpunkt, utsatt plats med hänsyn till att planerad bebyggelse ligger i nära anslutning till Essingeleden som är klassad som en primär transportled för farligt gods. Avståndet till både tunnelbanespår och Drottningholmsvägen är så stort (över 100 meter) att påverkan på risknivån från dessa källor är mycket begränsad.

Förslaget innebär ett kontorshus på ca 30 000 kvm ljus BTA som är ca 130 meter långt och som delas upp i sju olika volymer. Våningsantalet varierar mellan tre och åtta våningar. Kontorshuset har placerats för att spara alla särskilt skyddsvärda ekar.



Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2024-01-16, Dnr 2020-17219



Föreslagen kontorsbebyggelse sett från ovan. Norr om föreslagen kontorsbebyggelse ligger s.k. Hornsbergskvarteren som ännu inte är utbyggd (illustrerad med vita volymer). Befintlig bostadsbebyggelse

*(kv. Krillans krog) ligger sydväst om föreslagen kontorsbebyggelse.
Bild: White arkitekter.*

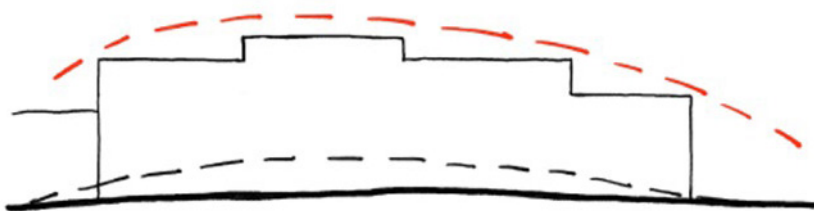
Arkitektonisk idé

Förslaget ska anpassa sig till den befintliga topografin och omgivningens höjdskala, fungera som en skyddande barriär mot Essingeleden och bevara de särskilt skyddsvärda ekarna. Byggnaden ska ansluta i skala till Hornsbergskvarteren i norr samt till bostadsbebyggelsen i kvarteret Krillans krog i sydväst och möta upp parken och entrésidan med en lägre skala. Byggnaden ska brytas ned i flera mindre volymer som kan avläsas som separata enheter för att bidra till en mer mänsklig och greppbar skala. Fasaderna som ansluter till den nya gatan behöver bidra till en variation och djupverkan i ögonhöjd.

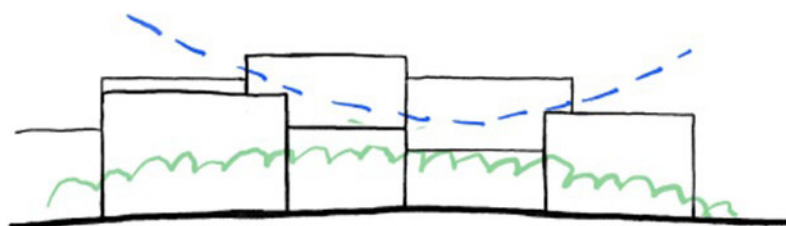
Bottenvåning ska vara förhöjd och genom dess gestaltning spegla gatulinjens lutning och förses med olika verksamheter som bidrar till att aktivera gatan.

Byggnaden ska anpassa sig till omgivande bebyggelse i fråga om material och kulör, där övervägande material är tegel och puts i varma naturliga toner.

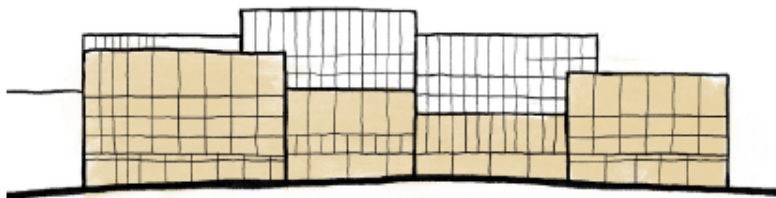
Nedan illustreras den arkitektoniska idén.



Siluetten som följer topografi och natur och där bottenvåningen speglar gatulinjens lutning. Bild: White arkitekter



Volymer som sänker sig mot parken och landskapet och möter upp omgivande bebyggelse. Bild: White arkitekter



Volymen delas in i mindre enheter mot Långa gatan för att bryta ned byggnaden i fler avläsbara enheter. Dess fasader ska variera i djupverkan för att bidra till upplevelsen från gatan. Bild: White arkitekter.

Ny bebyggelse

Förslaget skapar en tydlig front mot Essingeleden tillsammans med den planerade idrottshallen i Hornsbergskvarteren och erbjuder samtidigt en mer tyst sida mot Kristinebergs slottspark. Byggnaden tillsammans med den planerade gatan förenar Hornsberg med Kristineberg och kommer att erbjuda ett varierat stadsliv i bottenvåningen med lokaler och entréer som aktiverar gatan. Förslaget har utformats för att inordna sig med den omgivande stadssiluetten. Byggnadsvolymen bryts ned i sju olika volymer och skapar därigenom en komposition av enheter och en variation i fasadkompositionen. Fasaden som ansluter till Långa gatan ska utföras med olika djupverkan för att bryta upp en 130 meter lång kontorsfasad. Förslaget ska relatera till omgivande park och naturmark. Detta uppfylls bland annat genom avlånga takterrasser som vetter mot Långa gatan och som förses med grönska. Byggnaden föreslås få ett sammanhållet uttryck mellan volymerna genom fasadkulörer som går ton-i-ton. Kulörerna ska följa Stockholmsskalans varma/naturliga toner med låg mättnadsgrad. Kontorshuset föreslås gestaltas med stora uppglasade partier vilket ger en lätthet i förslaget. Återbruk av material föreslås användas i så stor utsträckning som möjligt.



Föreslagen ny kontorsbebyggelse där de olika volymerna är tydligt avläsbara. Vy från Alice Lyttkens gata. Illustration: White arkitekter



Föreslagen kontorsbebyggelse ska förses med gröna takterrasser ut mot Långa gatan. De fyra volymerna som ansluter mot gatan ska ha en variation i djupverkan i fasad. Illustration: White arkitekter.



Bebyggelsen föreslås få en färgkombination som går ton-i-ton och ska utgå från Stockholmsskalan som består av varma/naturliga toner med låg mättnadsgrad. Kulörreferens från Stockholms stads byggnadsordning.



Elevation som visar föreslagen kontorsbebyggelse i förhållande till Kristinebergs slott till vänster och lamellhusen på andra sidan Essingeleden till höger. Illustration: White arkitekter



Elevation som visar föreslagen kontorsbebyggelse i förhållande till den planerade idrottshallen till vänster i bild (norr om förslaget) och befintliga bostäder till höger i bild (sydväst om förslaget). Illustration: White arkitekter



Föreslagen ny kontorsbebyggelse sett från Essingeleden när man kör norrut. Illustration: White arkitekter



Föreslagen kontorsbebyggelse sett från Kv Grönsiskan, öster om Essingeleden. Illustration: White arkitekter



Fasad åt norr, mot kommande idrottshall (vit volym). Illustration: White arkitekter



Fasad åt väst, mot Långa gatan. Illustration: White arkitekter



Fasad åt söder, mot park- och naturområdet. Illustration: White arkitekter



Fasad åt öster, mot Essingeleden. Illustration: White arkitekter

Kontorshuset föreslås att delas in i två fastigheter men med gemensamma ytor såsom parkering i byggnadens källarplan. Bottenvåningen ska gestaltningsmässigt följa omgivande topografi för att på så vis skapa en variation i ögonhöjd och relatera och spegla de topografiska förutsättningarna. Två huvudentréer föreslås som ansluter till invändiga atrier och är tänkta att fungera som en förlängning av entrérummet. Längs Långa gatan finns ytterligare entréer till lokaler med varierat innehåll för att aktivera gatan. Respektive byggnadsvolym som ansluter mot gatan ska förse med minst en entré per volym. Genom att till exempel ha en variation i entréernas utformning skapas ett varierat uttryck för bottenvåningens fasad längs med Långa gatan.



Utsnitt som visar föreslagen utformning av huvudentréer med ett utskjutande skärmtak som ska fundera som väderskydd och visuellt markera entrén. Illustration: White arkitekter



*Utsnitt som visar föreslagen utformning för entré intill lokal.
Illustration: White arkitekter*



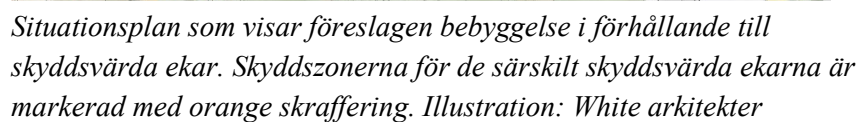
Utsnitt som visar föreslagen utformning av serviceentréer. Illustration: White arkitekter



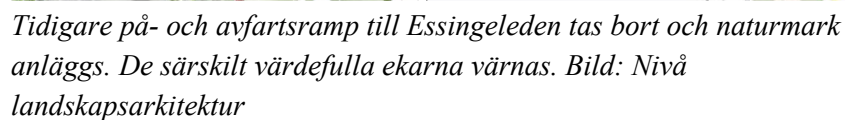
Hörnläget i söder föreslås bli uppglasad för att annonsera en lokal i detta läge mot omgivningen. Illustration: White arkitekter

Park- och naturområden

Det finns några särskilt skyddsvärda ekar. Ekarnas förutsättningar har utretts för att identifiera individuella skyddszoner för respektive ek. Dessa ligger inom allmän platsmark för att säkerställa att ekarna långsiktigt kan stå kvar. Förslaget för planområdet utgår från bevarande och återskapande av natur- och parkmark, anläggande av ny gata till kontorshuset samt anpassningar av parkmarken till gatans höjder.



I ytorna mot Essingeleden är den viktigaste åtgärden att värna och gynna befintliga ekar och eklevande insekter. Områdena planläggs därför som natur i plankartan.





Sektion som visar planerad kontorsbebyggelse i förhållande till särskilt värdefulla ekar. Föreslagen fastighetsgräns är streckad linje. Bild: Nivå Landskapsarkitektur

Essingeledens tidigare avfarter återställs till naturmark. Kristinebergs slottsväg kompletteras med träd- och buskplanteringar. Inom Kristinebergs slottspark är fokus att återställa och omvandla trafikytor till parkmark, bevara och utveckla befintliga naturvärden samt tillföra nya målpunkter. Befintliga terrasser föreslås rustas upp med ytor för odling och vistelse, och den befintliga hundrastgården föreslås att flyttas till ett nytt läge intill Långa gatan. Området mellan föreslagen kontorsbyggnad och Essingelden återställs till naturmark. Då området ligger inom riskzon från Essingeleden får inga åtgärder med syfte att uppmuntra till vistelse på platsen genomföras.

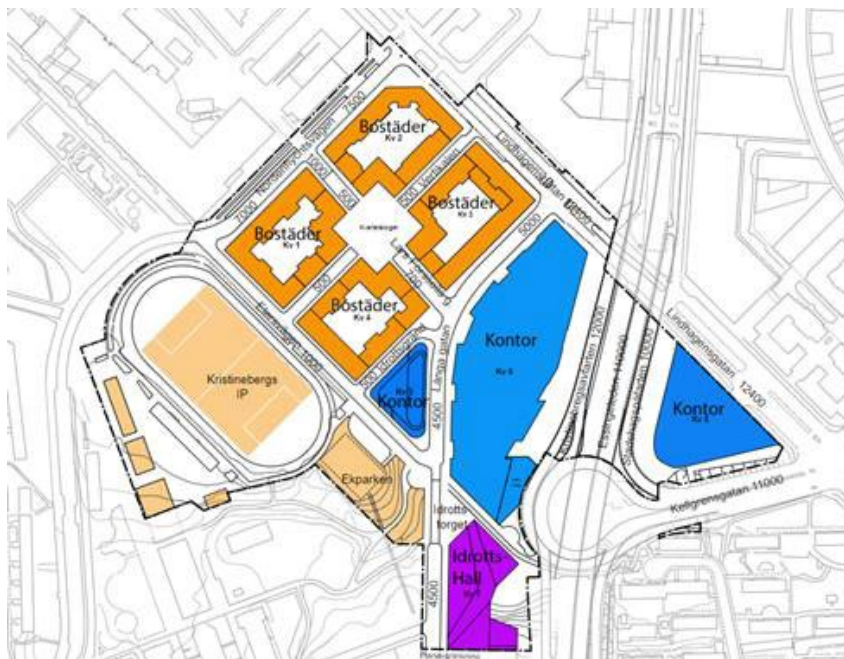


Illustrationsplan över den del av Kristinebergs slottspark närmast det föreslagna kontorshuset. Befintlig hundrastgård planeras flyttas till den del där gamla av- och påfartsrampen legat (orange markering). I söder finns de upprustade terrasserna. Bild: Nivå Landskapsarkitektur

Gator och trafik

Gatunät

Långa gatan (arbetsnamn) i Kristineberg föreslås bli en huvudgata i området med genomfartstrafik. Långa gatan blir en ny länk mellan Hjalmar Söderbergs väg i söder och Lindhagensgatan i norr. Den nya gatan kommer i vissa delar att ligga på en lägre nivå än befintlig naturmark och det kommer därför kvarstå en bergsskärning på den västra sidan av gatan som kommer att uppgå till några meter. Bergsskärningar likt den här är ett vanligt inslag i Stockholm. Långa gatan går genom Kristineberg 1:10 samt Hornsbergskvarteren som ansluter till projektområdet. Inom Hornsbergskvarteren och Kristineberg 1:10 planeras arbetsplatser, kontor, hotell, idrottsanläggning med tre hallar samt till dessa nya bostäder. Slås den totala mängden ihop för platsutvecklingen kommer cirka 30 000 kvadratmeter kontorslokaler och 2 000 nya arbetsplatser ske i Kristineberg 1:10 samt cirka 90 000 kvadratmeter kontorslokaler i Hornsbergskvarteren. Tillsammans med fyra bostadskvarter med cirka 790 bostäder. Totalt uppskattas platsen tillskapa 4500 årsmedeldygnstrafik enligt trafiksimuleringar.



Långa gatans sträckning inom Hornsbergskvarteren. Planområdet ligger söder om idrottshallen precis utanför bild. Källa: Planbeskrivning för Hornsbergskvarteren.

Gatan föreslås få en enkelsidig trädplantering mot kontorshuset. Gatan har trottoarer, trädplanteringar, möbleringszon och ett separat dubbelriktat cykelstråk på den östra sidan om körbanan. Cykelbanan leder i förlängningen upp till Lindhagensgatan. Körbanan blir 6 meter bred och möjliggör att angöring i gata kan ske vid behov. Att angöring och inlastning planeras ske i körfält kan motiveras av att trafiken förbi planområdet väntas bli låg.



Långa gatan sett söderut. Planerad kontorsbebyggelse till vänster i bild och den bergsskärning som blir när den nya gatan anläggs till höger i bild. Illustration: White arkitekter

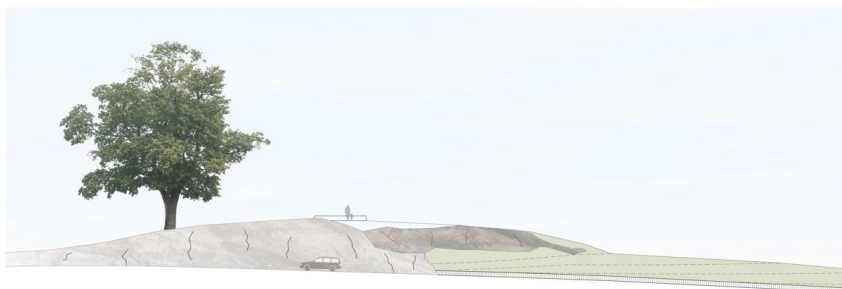


Långa gatan sett norrut. Planerad kontorsbebyggelse till höger i bild och Kristinebergs slottspark till vänster. Illustration: White arkitekter



Gatusektion, Långa gatan. Bild: Nivå Landskapsarkitektur

Längs delar av Långa gatan skapas en bergsskärning på upp till 4,5 meters höjd mot Kristinebergs slottspark. Bergschakt ska utföras så att berguttaget upplevs som naturligt.



Vy längs Långa gatan som visar planerad bergsskärning i Kristinebergs slottspark. Bild: Nivå Landskapsarkitektur

Biltrafik



Garage in/utfart placeras mot Långa gatan i den norra delen av byggnaden, mot den kommande idrottshallen. Illustration: White arkitekter

Staden har tagit fram ett platsspecifikt parkeringstal för detaljplanen. För kontorsverksamhet inom Kristineberg 1:10 föreslås behovet av bilparkeringsplatser ligga i spannet 3–5 p-platser per 1000 kvm ljus BTA. Den planerade kontorsvolymen uppgår till ca 30 000 kvm ljus BTA vilket innebär att parkeringstalet för Kristineberg 1:10 motsvarar 90–150 p-platser.

Bilparkering för kontoren anordnas i garage under planerad kontorsbebyggelse. Även besöksparkering till kontoren sker i garaget. Antalet planerade parkeringsplatser för personbilar i garaget uppgår till 126 stycken vilket motsvarar en p-norm om 4,2 bilplatser/1000 kvm ljus BTA. Allmänt tillgängliga parkeringsplatser finns i närområdet på befintlig och planerad kanstensparkering söder resp. norr om fastigheten samt i offentliga garageanläggningar under Essingeleden.

Genom att öppna upp det planerade garaget under kvällar och helger kan möjlighet ges till samutnyttjande av parkeringsplatserna för besökare till bland annat den kommande intilliggande idrottshallen. På så vis kan områdets sammantagna infrastruktur för mobilitet ges ett effektivare utnyttjande och antalet fordonsrörelser i området vid större evenemang minskas.

Gång- och cykeltrafik



Föreslagen cykelentré som nås från ytan i söder. Illustration: White arkitekter

Utmed Långa gatan kommer fotgängare och cyklister få en separerad gång- och cykelbana fram till kvarteret Krillans krog. Vid Krillans krog leds cyklister in i körbanan.

Det planerade kontorshuset föreslås få ett flertal cykelrum, både i varma utrymmen i garageplan och på entréplan. Placeringen och utformningen av cykelrummen görs med syfte att förenkla för cyklisten och uppmuntra till att välja cykel framför bil. Antalet parkeringsplatser för cykel uppgår till cirka 610 platser vilket uppfyller stadens fastställda cykelparkeringstal vid nyproduktion av kontor om 20 platser per 1000 kvm ljus BTA eller minst 0,2 platser per anställd.

I söder, utanför planområdet, ser staden över gång- och cykelkopplingarna inom ramen för programarbetet. Den del av Hjalmar Söderbergs väg som idag är avstängd för genomfart med motorfordonstrafik tydliggörs som ett gång- och cykelstråk. Här föreslås separat gång- och cykelbana och mer grönska. Korsningar och anslutningar för gående och cyklister vidare längs Drottningholmsvägen och ned i gång- och cykeltunneln mot Fredhällsparken tydliggörs. Där gatan åter övergår i bilväg, intill Thorildsplans gymnasium, ses befintlig vändplan över för biltrafiken. Genomfart hindras genom utplacering av stenblock eller annat trafikhinder. Nuvarande ytor för upplag av snö och sand behålls, och nås via cykelbanan. Delar av idag asfalterade ytor görs om till grönytor. En utökad gräsyta och plantering av ek föreslås öster om Essingleden för att stärka eksambandet mot Konradsbergsparken.



Illustrationsplan som visar föreslagen upprustning av och runt om befintlig gång- och cykeltunnel under Drottningholmsvägen, precis söder om planområdet. Bild: Nivå Landskapsarkitektur

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett kollektivtrafknära läge. Ingen ny kollektivtrafik planeras med tanke på projektet.

Tillgänglighet

Långa gatan har en maxlutning om 5 % med mindre lutning vid huvudentrén för att klara angöring och god tillgänglighet. Övriga sekundära entréer behöver vara indragna för att klara vilplan framför entréer.

Socialt värdeskapande analys (SVA)

Modell för socialt värdeskapande analys (SVA) är en processmodell för att tillämpa ett socialt värdeskapande perspektiv i projekt, genom att formulera projektspecifika effekt- och projektmål. Därigenom underlättas för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet.

För att säkerställa att stadsplaneringen drivs för att nå övergripande effektmål enligt Stockholms stads översiktsplans stadsbyggnadsmål har det inom projektet formulerats ett antal projektmål.

En växande stad

- Projektet möjliggör för attraktiva och flexibla arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge.

En sammanhängande stad

- Projektet ska koppla ihop Lindhagensgatan, Hornsbergskvarteren med Hjalmar söderbergsväg och Fredhällsparken genom byggnationen av Långa gatan
- Genom att skapa en stadsmiljö med blandade funktioner på platsen bidrar projektet till ett tryggare och aktivare gaturum och park

God offentlig miljö

- Den nya bebyggelsen ska skapa möjlighet för lokaler i bottenvåningen och en blandning av arbetsplatser och publika verksamheter. Genom att få till lokaler i bottenvåningen möjliggör byggnaden till aktivitet i området även efter kontorstid.
- Den nya bebyggelsen ska följa gatans topografi, relatera till sin omgivning och ha en hög arkitektonisk kvalitet. Det möjliggör för en byggnad som håller över tid med attraktiva kontorsytor.
- För allmän plats ska projektet skapa tillräckligt med utrymme för levande gator, möjliggöra utvecklingen av del av Kristinebergs slottspark samt få till en estetisk bergsskärning vid Långa gatan. Genom bra belysning skapas en trygg plats för barn och vuxna.
- Byggnaden ska bida genom en väl avvägd volym- och skalhantering som relaterar till omkringliggande bebyggelse.

En klimatsmart och tålig stad

- Projektet ska säkerställa höga naturvärden och habitatnätverk för ek och eklevande arter.
- Byggnaden placeras så att det skapas en bättre parkmiljö utifrån buller- och risksituationen på Essingeleden.
- I byggnaden planeras för trygga och attraktiva cykelparkeringar. I parkeringsgaraget ska parkeringsplatserna ha möjlighet för laddstolpar.

- Byggnaden planeras utformas med gröna och blå värden i form av lokal energiproduktion, hög ambition avseende minskat CO2-avtryck och rening och fördröjning av dagvatten.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

Användningsbestämmelser



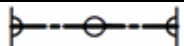
| Symbol | Beskrivning | Syfte |
|--------|--|---|
| GATA | Fordons-, gång- och cykeltrafik | Möjliggör Långa gatan. |
| PARK | Park | Möjliggör parkmark. |
| NATUR | Naturområde | Möjliggör naturområde. |
| C1 | Centrum. I entréplan ska lokaler finnas mot Långa gatan. Därutöver får entréer till kontorshusen anordnas. | Möjliggör centrumanvändning. Säkerställer att det blir lokaler i bottenvåning. |
| K | Kontor | Möjliggör kontorsanvändning. |
| E | Elnätstation ska finnas i källarplan med en maximal utbredning om 70 kvm. | Möjliggör för uppförande av inhysta nätstationer inom kvartersmark för att försörja el till den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Elnätstationen placeras i källarplan. |
| P | Parkering i källarplan | Möjliggör för garage i källarplan. |

Egenskapsbestämmelser på allmän platsmark

| Symbol | Beskrivning | Syfte |
|--------|--|--|
| +0,0 | Föreskriven höjd över nollplanet. | Reglerar markhöjder på allmän plats. Markhöjderna är avrundade i plankartan till närmsta tiondels meter. |
| n1 | Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom, om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt träd av samma art. | För att säkerställa att de särskilt skyddsvärda ekarna bevaras. |

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

| Symbol | Beskrivning | Syfte |
|------------------|---|--|
| Hela planområdet | Skyddsrum om minst 60 kvm ska finnas i källarplan | Ersätter det skyddsrum som fanns i den byggnad som tidigare stod på platsen. |
| Prickmark | Byggnad får inte uppföras. Parkering medges inte. | Förhindra att område närmast skyddsvärda ekar bebyggs eller hårdgörs för |

| | | |
|---|---|---|
| | | parkering. |
|  | Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. | Begränsar höjden på byggnader. Ovan nockhöjd medges uppstickande tekniska anläggningar, såsom ventilationshuvor, räcken och solceller etc. |
| f1 | Takterrass ska finnas mot Kristinebergs Slottspark. Takterrasserna ska förses med vegetation. | Syftar till att säkerställa ett grönt möte med parken. |
| Hela planområdet | Fasader ska ha varma/naturliga toner med låg mättnadsgrad. | Syftar till att säkerställa att val av kulör på material passar in i omgivningen. |
| Hela planområdet | Fasaderna på de fyra byggnadsvolymer som tillskapas mot Långa gatan ska ha en variation i djupverkan sinsemellan varandra.. | Syftar till att säkerställa föreslagen volymhantering längs med Långa gatan och bryta ned en 130 m lång fasad i ögonhöjd i mindre enheter. |
| Hela planområdet | Respektive byggnadsvolym som ansluter mot Långa gatan ska förses med minst en entré per volym. | Syftar till att säkerställa entréer mot Långa gatan för att skapa förutsättningar för ett aktivt gaturum. |
| Hela planområdet | Bottenvåningen ska vara förhöjd, markeras, varieras i uttryck och spegla omgivande topografi. | Syftar till att säkerställa att kontorsbyggnaden interagerar med omgivningen och skapar förutsättningar för ett omhändertaget möte med den nya gatan (Långa gatan). |
| Hela planområdet | Skärmtak mot Långa gatan får kraga ut max 2 meter med en minsta fri höjd om 3,5 meter. | Syftar till att säkerställa föreslagen volymhantering. |
| Hela planområdet | Tekniska installationer får sticka upp max 2 m över angiven nockhöjd. Tekniska installationer ska vara indragna minst 3,0 m från Långa gatan. | Syftar till att anläggningar på taket ska underordna sig byggnadens volym.. |
|  | Lägst schaktningsnivå i meter över nollplanet. | Syftar till att säkerställa att schakten vid skyddsvärda ekarna inte blir för djupa. |
| b | Minst 50% av ytan ska vara genomsläpplig. | Syftar till att säkerställa att det inte blir en hårdgjord yta i söder som möter de skyddsvärda ekarna. |
| n2 | Marken ska ansluta i höjd till omkringliggande naturmark | Säkerställa mötet mellan kontorsfastigheten och den omgivande naturmarken. |
| n3 | Planteringar ska finnas | Säkerställa mötet mellan kontorsfastigheten och den omgivande naturmarken. |
|  | In- och utfartsförbud. | Förhindra att utfart för bilar tillskapas mot del av |

| | | |
|------------------|---|---|
| | | Långa gatan. |
| Hela planområdet | Fasader som vetter direkt mot Essingeleden inom ett avstånd av 40 meter ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utformas för att klara 300 grader C under 30 minuter. Fönster tillåts vara öppningsbara. | Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de krav som ställs med tanke på placeringen mot Essingeleden där det går farligt gods. |
| Hela planområdet | För bebyggelsen ska huvudentréer placeras mot sida som inte vetter mot Essingeleden. Alternativa utrymningsvägar får placeras mot Essingeleden. | Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de krav som ställs med tanke på placeringen mot Essingeleden där det går farligt gods. |
| Hela planområdet | Byggnadens fasad som vetter mot Essingeleden ska utformas som tät för att motstå karakteristiska tryck och impulstheter. | Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de krav som ställs med tanke på placeringen mot Essingeleden där det går farligt gods. |
| Hela planområdet | Byggnadens globala stabiliserande stomme ska utgöras av platsgjuten betong och/eller av prefabricerade betongelement med armeringen av klass C. | Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de krav som ställs med tanke på placeringen mot Essingeleden där det går farligt gods. |
| Hela planområdet | Bebyggelsen intill Essingeleden ska utformas med friskluftsintag på sida bort från Essingeleden, alternativt på byggnadens tak. | Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de krav som ställs med tanke på placeringen mot Essingeleden där det går farligt gods. |

Administrativa bestämmelser

| Symbol | Beskrivning | Syfte |
|------------------|--|---|
| Hela planområdet | Marklov krävs för fällning av träd markerat med n. | För att säkerställa att de särskilt skyddsvärda ekarna bevaras. |
| Hela planområdet | Marklov krävs för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet för område markerat med b. | För att säkerställa att ytan genomförs genomsläpplig. |
| Hela planområdet | Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft. | |

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, och el finns framdragna i anslutning till området.

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras fram i Långa gatan.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Stokab, Skanova och Tele2 ansvarar för fibernät i området. Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät samt kompletteras med nya ledningar. Inom planområdet finns behov av en ny elnätsstation i källarplan på kontorsbyggnaden.

Energiförsörjning

Energiförsörjning kan ske med fjärrvärme och fjärrkyla som finns i området. Tak kan förses med solceller eller solfångare som producerar dels elektricitet, dels varmvatten till fastigheterna.

Avfallshantering

Miljörum kommer att anordnas inom planerad kontorsbyggnad. Miljörummen nås från Långa gatan.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagen byggnad kan nås via Långa gatan.

Konsekvenser**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

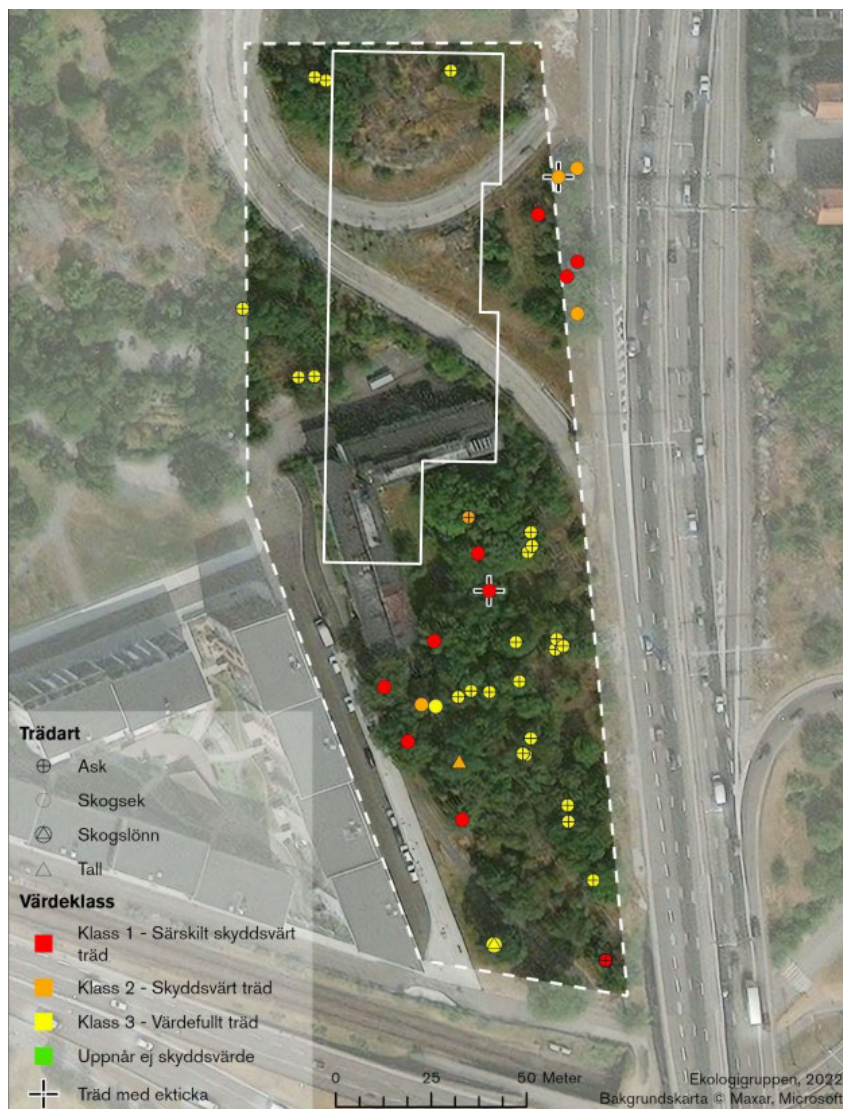
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken i avseende naturmiljö och luftkvalitet. Dessa frågor behandlas särskilt i till planen hörande miljökonsekvensbeskrivning (Structor 2023).

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö och skyddsvärda ekar

I planområdet har två delområden med högsta naturvärde identifierats, nordost och söder om planerad bebyggelse. Naturvärdesobjekten utgörs av naturtypen ädellövskog med flera gamla och särskilt skyddsvärda ekar. Båda delområdena har skyddsvärda och rödlistade arter som är knutna till de gamla ekarna. Dessa skyddsvärda naturvärdesobjekt bevaras i sin

helhet. Inga särskilt skyddsvärda träd, klass 1, kommer att avverkas eller skadas vid genomförandet av föreslagen detaljplan.



Karta som visar föreslagen kontorsbebyggelses placering i förhållande till inventerade träd. Karta White arkitekter/Ekologigruppen

Sju skyddade fågelarter har möjlig eller trolig häckning i planområdet eller strax intill. Ingen av dessa fågelarters populationer bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen då ekmiljöerna bevaras.

Läten från två eller möjligen tre fladdermusarter (vilka också är skyddade) har identifierats vid inventering i planområdet. Ingen av dessa arter bedöms påverkas av planförslaget.

Genom den särskilda insektsinventering som utfört har ett stort antal vedlevande skalbaggar identifierats i de två delområdena

med gamla grova ekar. Av dessa är tolv arter rödlistade. Eftersom inget av de skyddsvärda träden kommer att avverkas eller skadas kommer skalbaggarnas livsmiljö att finnas kvar. Föreslagen detaljplan innehåller en byggnad om fem till åtta våningar, vilken kommer att skugga sin omgivning i väster, norr och öster. Det innebär att de ekar som växer nordost om planerad byggnad kommer att skuggas på eftermiddagarna. De vedlevande skalbaggar är beroende av värme och lever därför i solbelysta träd. Den insektsexpert som har utfört inventeringen har bedömt effekten på insektsfaunan av tillkommande skuggning av ekarna i den nordöstra delen av planområdet. Eftersom skuggningen från byggnaden uppkommer på eftermiddagen bedöms effekten på insekterna vara liten. Uppvärmningen av träden är viktigast på morgonen efter kalla nätter.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen för någon av identifierade arter inom planområdet. Alla särskilt värdefulla träd (huvudsakligen skogsekar) kommer att sparas. Skyddsåtgärder vidtas för att säkerställa att ekarna kan stå kvar, se planbestämmelser. Skyddsåtgärder handlar både om att säkerställa avstånd mellan ekarna och föreslagen ny bebyggelse i planprocessen samt att säkerställa att ekarna kan bevaras vid ett genomförande. Skydd av ekar föreslås säkras genom ett miljöprogram som tas fram till genomförandeskedet.

Ek- och ädellövsskogssamband

Kristinebergsområdet utgör en viktig koppling mellan de norra och södra delarna av Stockholms ädellövsnätverk. Påverkan på spridningssambanden för ek- och ädellövslevande arter vid genomförande av detaljplanen har modellerats och analyserats av Ekologigruppen. Utförd analys visar att ädellövssambanden kommer att kvarstå vid genomförandet av detaljplaneförslaget, eftersom inga skyddsvärda ekar eller andra ädellövsträd kommer att avverkas. En viss barriäreffekt från den nya byggnaden tillkommer, men då platsen inte utgör någon svag länk för spridning bedöms den ha liten effekt.

Den planerade exploateringen bedöms sammantaget innebära små negativa konsekvenser för naturmiljön.

Luft

Den planerade bebyggelsen innebär att luftföroreningar från E4/E20 inte sprids in mot Kristinebergs slottspark, utan till

största del blir kvar öster om byggnaden intill vägen. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och för partiklar PM10 bedöms klaras överallt i planområdet. Det strängare miljökvalitetsmålet för PM10 bedöms överskridas mellan byggnaden och E4/E20. Miljökvalitetsmålet för PM10 uppnås inte heller i nuläget eller i nollalternativet vid de delar av planområdet som ligger allra närmast E4/E20. Byggnaden kommer att fungera som en skärm mot luftföroreningarna från vägen, så att de inte sprids i lika stor utsträckning mot Kristinebergsparken där skolbarn och många andra människor vistas.

Konsekvensen för luftkvaliteten av detaljplaneförslaget bedöms sammantaget bli obetydlig, eftersom en något högre halt av PM10 närmast E4/E20, vägs upp av den nya byggnadens positiva effekt på luftkvaliteten väster om byggnaden. Ytan mellan Essingeleden och föreslagen byggnad kommer inte att utformas för att människor ska vistas där.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Mälaren-Ulvsundasjön och Mälaren-Riddarfjärden för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Ulvsundasjön och Mälaren-Riddarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet. Vatten från dag- och spillvattenledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av vatten föreslås ske i gröna tak samt genom infiltration och växtupptag i växtbäddar som dimensioneras enligt stadens åtgärdsnivå. Föreslagen dagvattenhantering medför en reducerad påverkan från både föroreningskoncentrationer och föroreningsbelastning för samtliga föroreningsämnen som studerades. Eftersom den tekniska avrinningen sker till Henriksdals reningsverk erhålls

ytterligare rening efter dagvattenåtgärder innan vattnet når recipienten Strömmen.

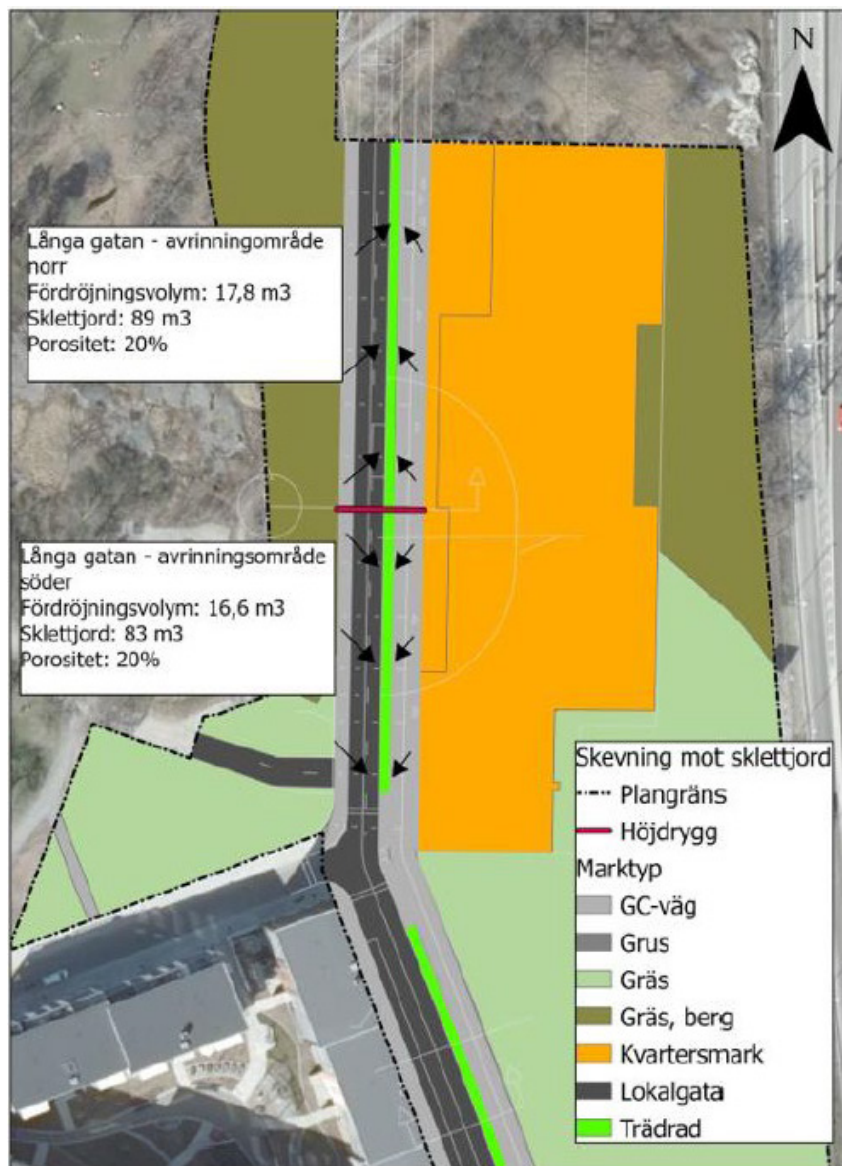


Fastighet med föreslagen dagvattenhantering. Karta: NCC

Det dimensionerade flödet efter dagvattenhantering beräknas för ett 10-årsregn till 59,9 l/s och 75,4 l/s med klimatfaktor och för ett 20-årsregn till 94,9 l/s och 104,5 l/s med klimatfaktor.

Fastighetens totala erforderliga fördröjningsvolym är ca 110 m³. Möjligheter att avleda ofördröjt dagvatten till träd i anslutning till fastigheten rekommenderas utredas vidare i senare skede då det, efter inspektion av landskapsarkitekt och trädexpert, har bedömts som lämpligt. Regnvattenvolym som omhändertas inom fastigheten, som i dagsläget bedöms rinna mot ekarna är enligt beräkningar 9,4 m³ för ett 10-årsregn och 11,8 m³ för ett 20-årsregn. Båda beräknade med klimatfaktor.

Enligt trädexperten (VIÖS AB) kan planen innebära minskad avvattning mot befintliga ekar på stadens mark. En kompensationsåtgärd kan vara att säkerställa att dagvatten från den planerande byggnaden leds mot ekarna.



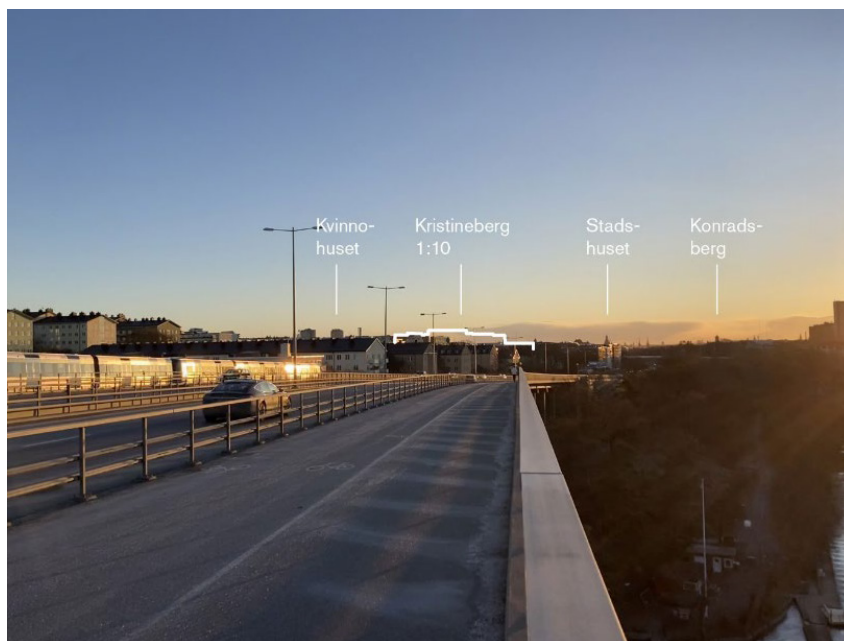
Föreslagen dagvattenhantering på allmän platsmark. Karta: Ramböll

Inom allmän plats kommer marken till största del att utformas genomsläpplig (park och natur). De hårdgjorda ytorna inom allmän platsmark (gata) dimensioneras och utformas för att uppfylla stadens åtgärdsnivå. För att fördröja och rena dagvattenflödet från Långa gatan föreslås en skelettjordskonstruktion längs gatans östra sida. Totalt behöver anläggningen omhänderta en volym om 34,3 m³ (17,8 m³ mot Ulvsundasjön och 16,6 m³ mot Strömmen) för att uppnå stadens åtgärdsnivå. Det antas en skevning åt öster av nya vägen och allt flöde bedöms kunna avledas till de planerade dagvattenanläggningarna.

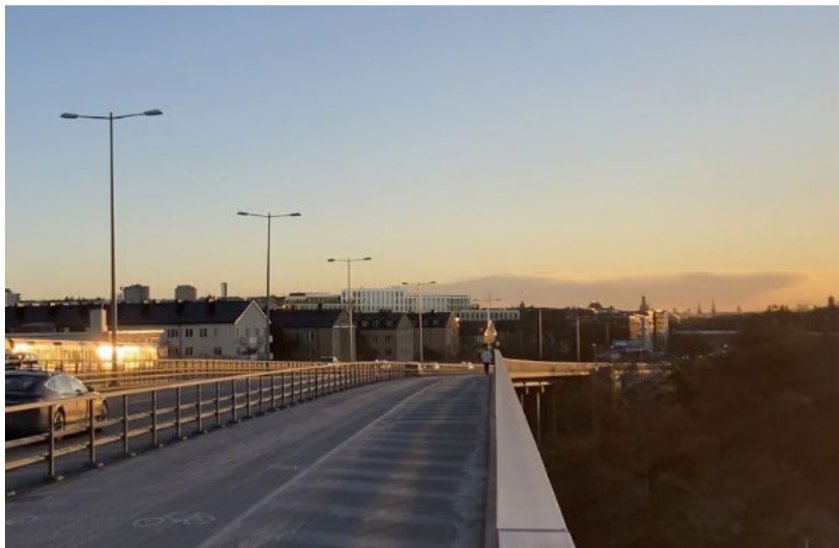
Landskapsbild/ stadsbild

I konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön (framtagen av White) med fokus på volym och placering framkommer att de nya volymerna har liten till ingen påverkan på identifierade vyer betydelsefulla för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Utöver dessa vyer har andra platser där många vistas eller passerar prioriterats att analyseras. Endast i en av vyerna uppvisade de nya volymerna en märkbar påverkan, nämligen från Tranebergsbron vilken redovisas nedan.

Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse ha små negativa konsekvenser på riksintresset. Bedömningen baseras framför allt på vyerna där påverkan är ingen eller obetydlig.



Vit linje markerar synlig del av den föreslagna byggnaden (KBH). Mittpartiet reser sig något över den befintliga siluett. I övrigt ansluter planförslaget till stadens siluett. Volymerna varken hindrar vyn in mot central staden eller skymmer något bakomliggande landmärke. De taken följer i sin stegvisa trappning förändringen i landskapet liksom bebyggelsen på övriga omkringliggande höjder. Sammantaget bedöms volymerna ha neutral påverkan på denna vy. Bild: White arkitekter



Renderad bild med den tillkommande kontorsbebyggelsen sett från Tranebergsbron. Bild: White arkitekter

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planerad bebyggelse påverkar malmgårdens närmiljö, där malmgården är ett uttryck i riksintresset. Slottet och parkanläggningen utgör en av de sista intakta malmgårdarna på Kungsholmen. Med planförslaget tas en del av malmgårdens tidigare mark i anspråk. Det är dock en yta som i stora delar redan är ianspråktagen av tidigare av- och påfartsramper till Essingeleden. Eftersom planförslaget till största del nyttjar redan ianspråktagen mark är den fysiska påverkan på kulturhistoriska värden begränsad.

Föreslagen bebyggelse påverkar slottets helhetsmiljö. Närmiljön förtätas och stadens bebyggelse kryper närmare. Äldre vägdragningarna inom området bevaras vilket är positivt. Planförslaget har även små negativa konsekvenser på lokala intressen eftersom slottsparken får en ny fond och stadens bebyggelse kommer närmare.



Befintlig vy österut från Nordenflychtsvägen. Bild: White arkitekter



Svart linje markerar synliga delar av de nya volymerna på föreslagen kontorsbebyggelse. Bild: White arkitekter

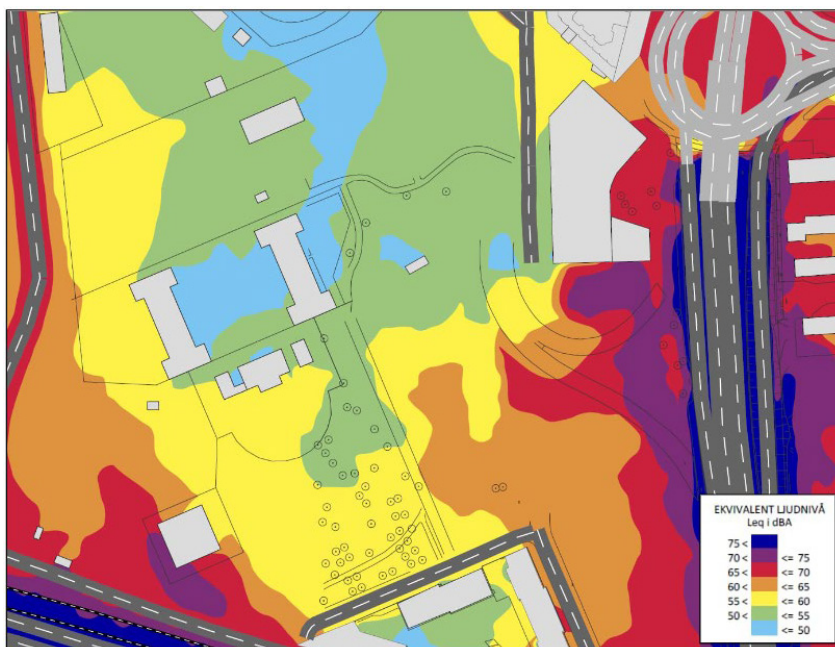


De nya volymerna kommer att synas över trädtopparna. Bild: White arkitekter

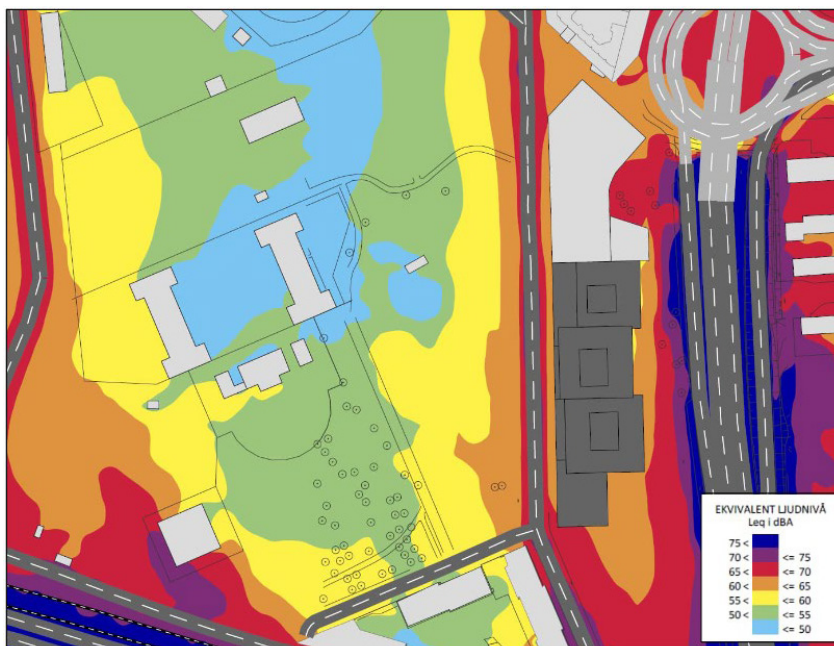
Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Efterklang, 2023) för planområdet. Den planerade kontorsbebyggelsen kommer att ge en avskärmande effekt mot Kristinebergs slottspark och ge en bättre ljudmiljö inne i parken. För att få en uppfattning av kontorsbyggnadens bullerdämpande effekt i antal decibel har beräkningar utförts i fyra punkter i parken för nollalternativ och för planerad bebyggelse. Beräkningarna visar att det planerade kontorshuset skulle ge en bullerdämpande effekt med upp till 3 dBA ekvivalent ljudnivå.



Ljudutbredning ekvivalent ljudnivå på 1,5 m höjd utan planerad kontorsbyggnad men med planerad idrottshall uppe i höger i bild. Bild: Efterklang.



Ljudutbredning ekvivalent ljudnivå på 1,5 m höjd med planerad kontorsbyggnad. Den planerade idrottshallen dikt an förslaget är ännu inte uppförd. Bild: Efterklang.

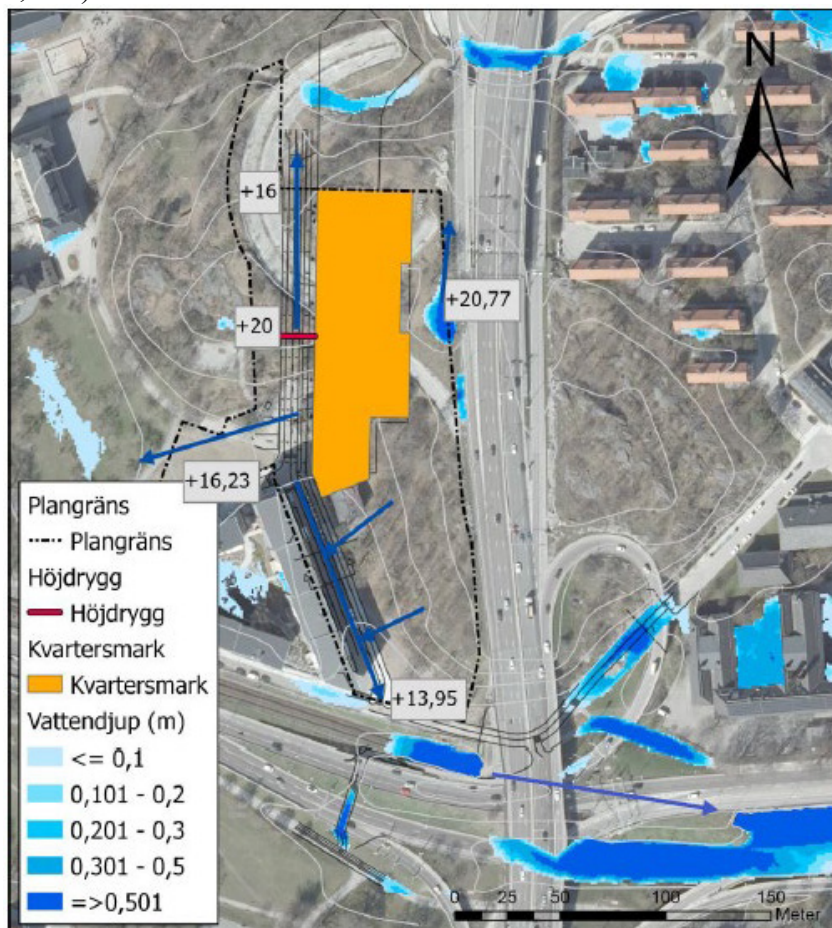
För kontorsbyggnader finns det inte några riktvärden eller ljudkrav gällande trafikbuller för utomhusmiljö. Inomhus gäller minst ljudklass C, vilket motsvarar BBR-kraven för kontorslokaler. De högsta beräknade ekvivalent ljudnivåerna uppkommer vid fasad mot Essingeleden och ligger mestadels inom spannet 70–75 dBA. Avseende maximal ljudnivå beräknas den som högst 81 dBA och återfinns vid fasad mot Långa gatan.

Föreslagen bebyggelse med dess volymer kommer att dämpa ljudet från Essingeleden vilket är positivt för upplevelsen av Kristinebergs slottspark.

Översvämningsrisker

För att identifiera eventuella lågpunkter, instängda områden och avrinningsvägar inom och i anslutningen till planområdet har en skyfallsanalys genomförts (Ramböll 2023). Inom planområdet är bedömningen att det inte behöver vidtas några åtgärder för skyfallshantering. Det finns inga kända större problem i befintligt scenario. Tillkommande exploatering innebär att befintlig situation i stort sett upprätthålls. Det södra avrinningsområdet mot befintlig lågpunkt på tunnelbanespåret och Kristinebergs station söder om planområdet bedöms få en viss ökad area (ca 2200 m²) i och med planen. Den ökade arean kan medföra en viss ökning av skyfallsflödena mot lågpunkten. Ökningen är dock

liten i förhållande till lågpunktens totala avrinningsområde (ca 9,7 ha) varför effekten kan antas vara försumbar.



Framtida lågpunkter samt vattendjup vid ett regn på 105,7 mm.

Illustration: SCALGO Live/Ramböll

Det har inte identifierats någon lågpunkt inom föreslagen kvartersmark för kontorshuset. Markytan bör luta bort från ny bebyggelse för att vatten inte ska ansamlas mot fasad vid ett skyfall.



Simulering av maxdjup vid ett 100-årsregn och klimatfaktor 1,25.

Karta: NCC

Farligt gods

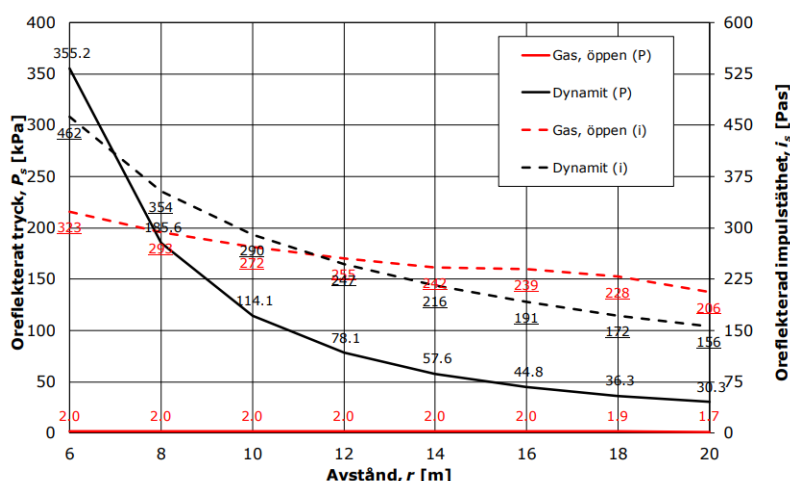
Planområdet är lokaliserat till en, ur risksynpunkt, utsatt plats med hänsyn till att planerad bebyggelse ligger i nära anslutning till Essingeleden som är klassad som en primär transportled för farligt gods. Avståndet till både tunnelbanan och Drottningholmsvägen är så stort (över 100 meter) att påverkan på risknivån är mycket begränsad. Riskanalysen (Brandskyddslaget 2023) har inventerat transporter som sker på Essingeleden. Merparten av transporterna består av brännbara vätskor (ex. bensin och diesel), men en relativt stor andel utgörs av brännbar gas. Den kvalitativa analysen av antal möjliga olycksscenarioer visar att olyckor med vissa ämnen på Essingeleden kan innebära påverkan på risknivån inom planområdet.

Planområdet ligger direkt söder om detaljplanen för Hornsbergskvarteren (dnr 2007-38473) där ett omfattande arbete genomförts avseende möjliga risker. Genomförda riskberäkningar från detta arbete bedöms vara tillämpliga även för aktuellt planområde. Den beräknade individrisken visar på acceptabla nivåer på avstånd över 30-32 meter från vägen. Samhällsriskerna är höga i området och åtgärder behöver därför vidtas för att sänka risknivån.

Ytan mellan Essingeleden och planerad kontorsbebyggelse utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. På plankartan säkerställs förslagets lämplighet med ett antal planbestämmelser kopplat till placering och fasadutformning av förslaget. Huvudentréer placeras mot en trygg sida, dvs. på en

sida som inte vetter mot Essingeleden. Alternativa utrymningsvägar får placeras mot Essingeleden. Byggnadens friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, dvs. bort från Essingeleden, alternativt på byggnadens tak.

Fasader som vetter direkt mot Essingeleden inom ett avstånd av 40 meter ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utformas för att klara 300 grader C under 30 minuter. Fönster tillåts vara öppningsbara. I ett led att säkerställa att glaspartier klarar en temperatur om 300 °C under minst 30 minuters tid rekommenderas en yttre glastruta i härdat glas om minst 6 mm tjocklek med verifierande egenskaper.



Resultande tryck (P) och impulstäthet (i), vid reflekterande stötvåg, för olika laster samt varierande avstånd. Aktuella lastvärden anges i figuren. Med större avstånd så minskar trycket och oreflektad impulstäthet. Figur hämtad från riskanalysen för Hornsbergskvarteren (figur 14).

Byggnadens fasad som vetter mot Essingeleden ska utformas som ”tät” för att motstå karakteristiska tryck och impulstätheter. Med ”tät” fasad syftas på en fasad som är utformad på ett sådant sätt att den förhindrar stötvågslasten från att tränga in i byggnaden. Detta innebär att såväl fasadelement som eventuella fönsterrutor klarar av att motstå de laster som en explosion innebär utan att gå sönder. I ett led att säkerställa en ”tät” fasad innebär detta att glaspartier (inklusive dess infästning) i fasad mot Essingeleden behöver utformas explosionsresistenta, exempelvis i klass ER1 enligt EN 13541 eller motsvarande som säkerställer likvärdigt skydd sett till redogjorda karakteristiska

tryck och impulstätheter. Fönster tillåts vara öppningsbara. En byggnad nära Essingeleden som utformas med en ”tät” fasad får flera fördelar: Stötvågslasten kommer enbart belasta byggnadens fasad, vilket innebär att potentiella ras eller omkull vältning av invändiga konstruktionsdelar effektivt förhindras. Det innebär att glastrutor inte kastas in på människor i byggnaden och splitterverkan som är den primära orsaken till uppkomst av allvarliga skador på människor i byggnaden förhindras. Med intakta glastrutor förbättras skyddet mot värmestrålning, från en efterföljande brand eller eldklot, väsentligt.

Byggnadens globala stabiliserande stomme ska utgöras av platsgjuten betong och/eller av prefabricerade betongelement med armeringen av klass C. Med ”global stabiliserande stomme” syftas på de bärande element som säkerställer att byggnaden får en stabilitet som kan ta upp horisontella krafter (vilket är fallet vid en explosion som inträffar på Essingeleden) som verkar mot byggnaden. Exempel på sådana delar är trapphus och skjutväggar.

Den fördjupade riskanalysen (Brandskyddslaget 2023) som baseras på underlag från arbetet med detaljplanen för Hornsbergskvarteren visar att individrisken är hög, men inte oacceptabel, närmast Essingeleden och acceptabel på avstånd över 30-32 meter från vägen. Den aktuella byggnaden planeras på ett minsta avstånd av ca 30 meter. Samhällsriskerna i området är höga men inte oacceptabel och ligger med föreslagna skyddsprinciper inom ALARP. ALARP står för As Low As Reasonably Practicable. Begreppet används vid värdering av risk. Acceptanskriterierna omfattar en lägre och en övre gräns. Risker som hamnar under den lägre gränsen är acceptabla och innebär normalt inga krav på åtgärder. Risker som hamnar över den övre gränsen är oacceptabla och ska reduceras genom åtgärder eller restriktioner. Området mellan den lägre och den övre gränsen benämns ALARP. Inom detta område anses riskerna vara så stora att de nog måste beaktas och rimliga åtgärder vidtas för att sänka riskerna.

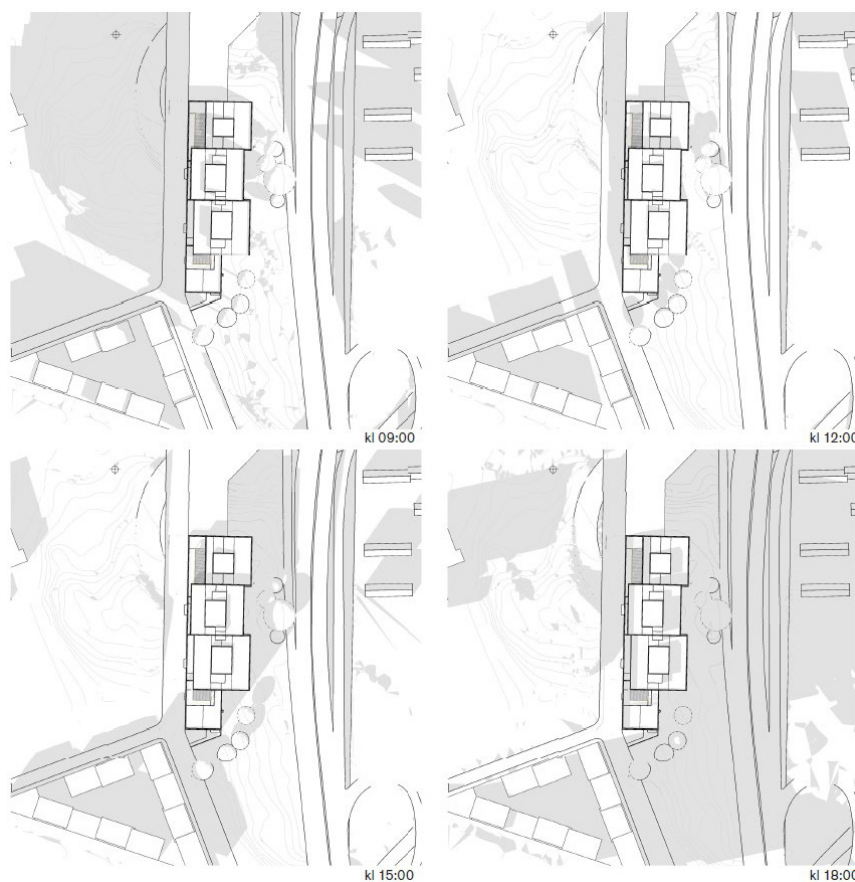
De skyddsprinciper som utgör grund för detaljplanen för Hornsbergskvarteren har därför av Brandskyddslaget bedömts relevanta och nödvändiga att utgå från även för denna detaljplan eftersom riskerna är desamma och markanvändningen likartad även om aktuell detaljplan omfattar en betydligt mindre exploatering. Även med föreslagna skyddsprinciper finns en kvarstående risk. Denna beror bland annat på att olyckor med

stora skadeområden även påverkar omgivningen utanför planområdet där skyddsprinciperna inte går att tillämpa.

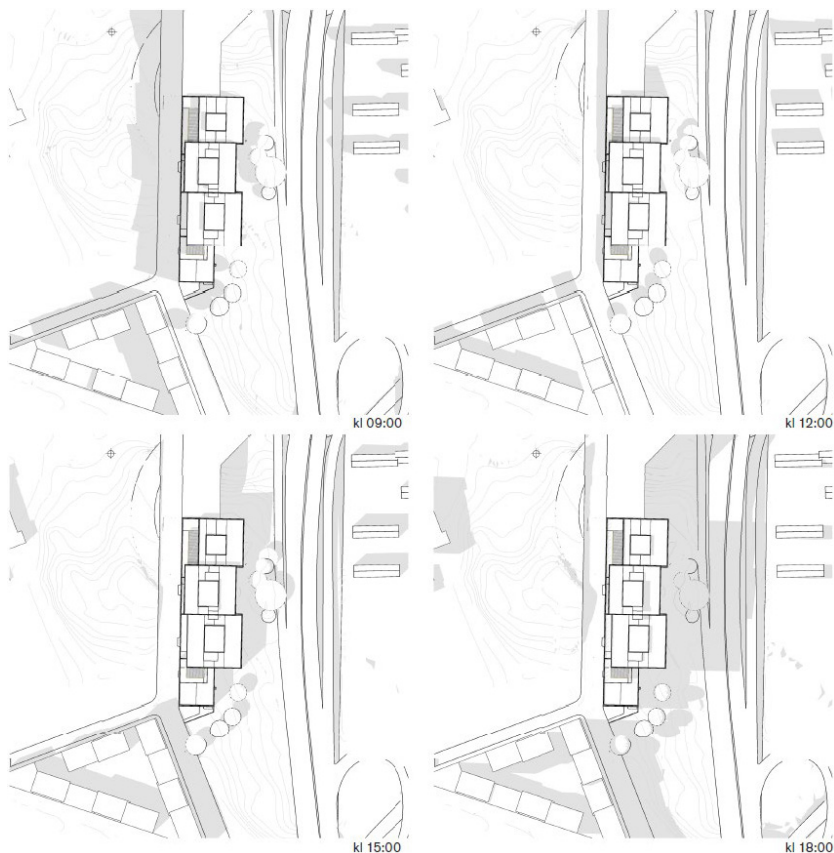
Med hänsyn till förväntad riskbild efter implementering av de omfattande skyddsåtgärderna, samt att föreslagen markanvändning även innebär ett skydd och en förbättring av säkerheten på bakomvarande mark, anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen har hanterat den förhöjda risknivån och att den är tolerabel med hänsyn till den samhällsnytta, värden och kvaliteter som detaljplanen medför.

Ljusförhållanden och lokalklimat

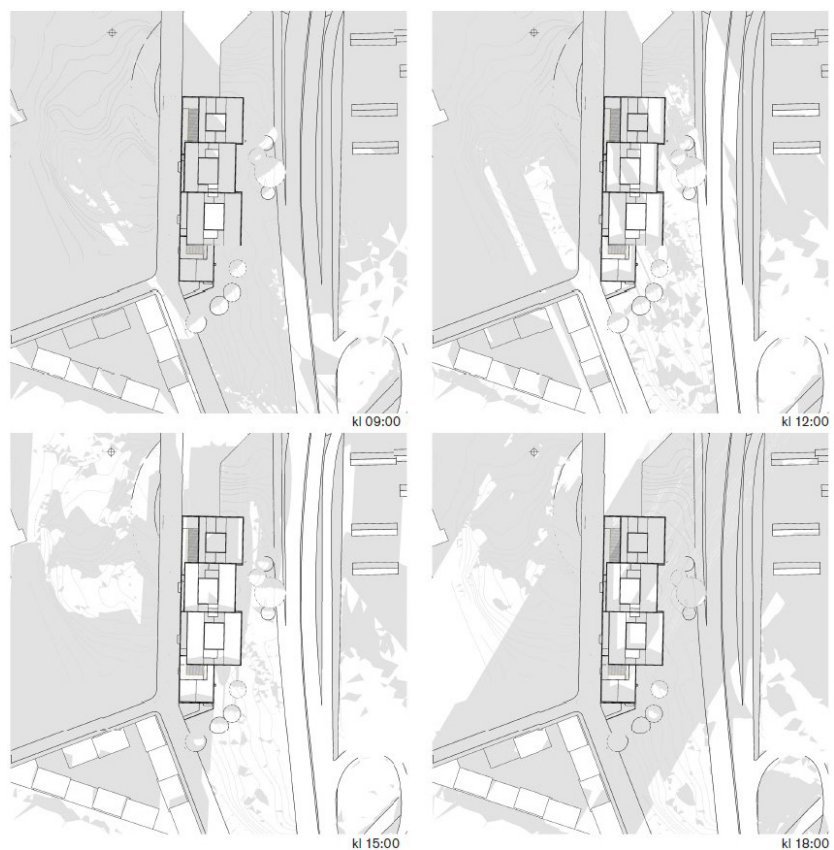
Föreslagen byggnad placeras norr om befintlig bebyggelse. Det planerade kontorshuset bedöms inte påverka befintlig bebyggelse i kv. Krillans krog. Den planerade kontorsbebyggelsen kommer att ge mer skugga i parken.



Vårdagjämning 20 mars. Illustration: White arkitekter



Sommarsolstånd 21 juni. Illustration: White arkitekter



Vintersolstånd 21 december: White arkitekter

Barnkonsekvenser

Att platsen bebyggs innebär att en del av naturområdet tas i anspråk för kontorsbebyggelse. Ytan ligger nära Essingeleden och bedöms inte användas som rekreationsområde idag. De rekreativa ytorna inom Kristinebergs slottspark kommer att vara kvar och till viss del förnyas. I och med byggandet av Långa gatan kommer parkmiljön inom Slottsparken att utvecklas för att möjliggöra för mer vistelse. Del av den gamla på- och avfartsrampen görs om till park.

Ett genomförande av planförslaget innebär också att det byggs kontorslokaler samt centrumverksamhet i ett område där det finns goda möjligheter att gå, cykla eller resa kollektivt. Detta öppnar upp för nya mötesplatser och kan bidra till mer människor i rörelse och fler ögon i parken, vilket kan bidra till ökad trygghet. I och med uppförandet av ett nytt kontorshus kommer även Långa gatan att byggas som möjliggör för en bättre koppling mellan Hornsberg och Kristinebergs slottspark. Gång- och cykeltunneln under Drottningholmsvägen kommer att rustas upp för att förbättra kopplingen till övriga Kungsholmen.

Tidplan

Samråd 23 januari – 4 mars 2024

Granskning april 2025

Godkännande i SBN oktober 2025

Antagande i KF: december 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän plats. Exploateringskontoret ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Trafiknämnden genom dess trafikkontor och Kungsholmens stadsdelsnämnd genom dess stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i den överenskommelse som byggaktören träffar med staden.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö inom kvartersmark.

Byggaktörerna ansvarar för att teckna erforderliga avtal för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten-och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Stockholm Gas för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören som exploaterar på stadens mark.

Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktören behöver tecknas inför detaljplaneförslagets antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6111 och Pl 92069 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden har löpt ut för båda planerna.

Fastighetsrättsliga frågor

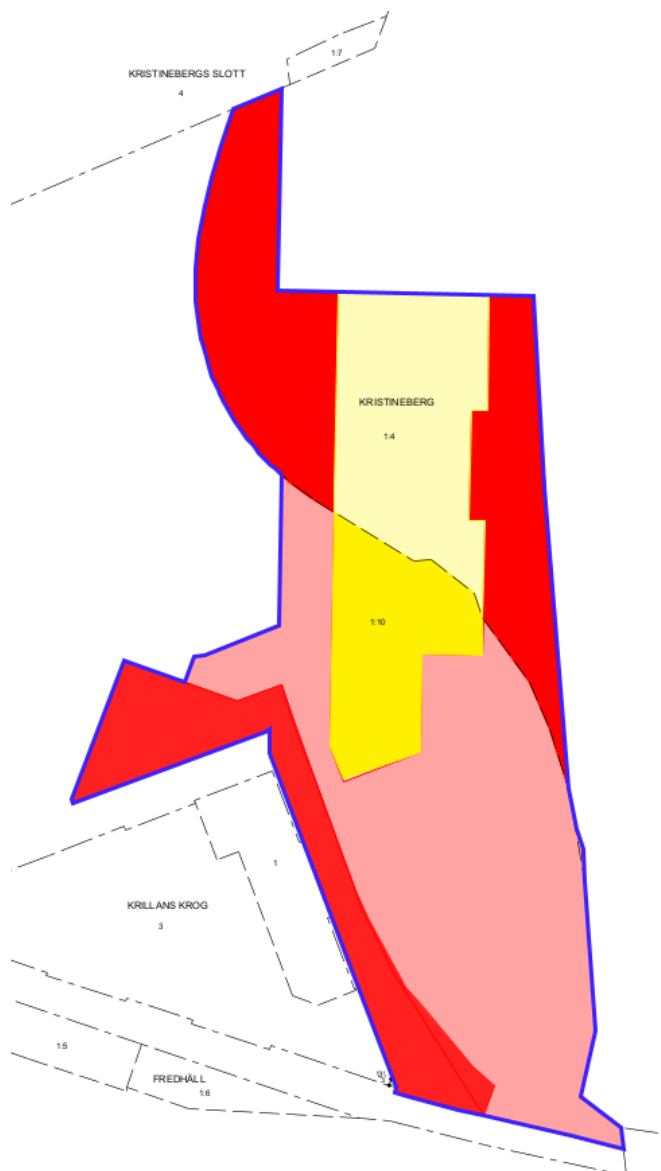
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Detaljplanen berör del av två fastigheter (Kristineberg 1:10 och Kristineberg 1:4). Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planen möjliggör markanvändning för kontor, centrumändamål och elnätsstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, park och naturmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna hanteras enligt överenskommelse i avtal om exploatering. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmåteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (kontor, centrumändamål med lokaler i bottenvåning och elnätsstation i källarplan) ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning.



*Figuren illustrerar ändringar mellan allmän platsmark och
kvartersmark.*

*Röd (mörkare) – mark som ändras till allmän plats från kvartersmark
(huvudsakligen hotell i söder respektive specialområde för motortrafik
i norr).*

Röd (ljusare) – fortsatt allmän plats.

Gult (mörkare) – mark som ändras till kvartersmark från allmän plats.

*Gult (ljusare) – mark som fortsatt är kvartersmark (tidigare
specialområde för motortrafik).*

Blå linje – planområdesgräns

*Svarta linjer och text – befintliga fastighetsgränser och
fastighetsbeteckningar*

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga kända ledningsrätter.

Servitut

Inom planområdet finns inga kända servitut.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna ska stå för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter.

Byggaktören svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark.

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om och bekostar fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i den överenskommelse som byggaktören träffar med staden.

El och tele m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med eventuell hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

Grönkompensation

Stockholms stad arbetar med ekologisk och rekreativ kompensation inom ramen för grönkompensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden. Ianspråktagandet av grönytor ska i möjligaste mån resultera i en ersättning som är både kvalitetshöjande och/eller samtidigt innebära en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. I första hand ska förlorade ekologiska värden kompenseras med ekologiska värden. För

planområdet föreslås flera åtgärder för att kompensera de ekologiska värdena:

- Essingeledens tidigare av- och påfarter återställs till park- och naturmark.
- Gamla ekar ska optimalt sett stå öppet och fritt från konkurrerande träd. Sly som skuggar särskilt värdefulla ekar föreslås röjas.
- Det finns få unga ekar i området. Nyplantering eller sådd av ekollon är nödvändigt för att behålla ekbeståndet på sikt.
- Utplacering av död ved för att gynna många insektsarter.
- Befintliga buskar med blommor och bär röjs fram samt nya föreslås planteras för att gynna fågellivet och pollinatörer.
- I den södra delen av planområdet finns en klippt gräsyta som med fördel kan omvandlas till äng för att öka den biologiska mångfalden och gynna pollinatörer.
- Vid anläggning av kontorsbyggnaden och 'Långa gatan' kommer stora bergschakter utföras. Sprängsten kan nyttjas för att skapa stenrösen, vilket gynnar främst kräldjur men även insekter, groddjur och mindre däggdjur.
- Det råder en stor brist på hålträd och andra naturliga boplatser för fåglar och fladdermöss i innerstaden. En åtgärd är att sätta upp fågel- och fladdermusholkar.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el, opto, fjärrkyla och fjärrvärme finns i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av området. För vatten och avlopp, el, opto, fjärrvärme: se beskrivning under rubriken Teknisk försörjning. För dagvatten: se beskrivning under rubriken Konsekvenser.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen har fått laga kraft.